



RESOLUCIÓN No. 00000118

22 FEB 2024

Por la cual se establece la real situación jurídica de la Matrícula Inmobiliaria de conformidad con la Instrucción Administrativa 011 del 2015 de la SNR  
**50S-807837**

**Expediente No. A.A.145 de 2021**

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL (E) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ 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**

El Señor Alirio Salinas Obando, presentó solicitud de corrección No. 10040 del 23/11/2021, como quiera que en la anotación 3 de la matrícula inmobiliaria **50S-807837**, se registró la escritura pública No.2352 del 20/12/2007, de la Notaría 31 de Bogotá, siendo una venta fraudulenta ya que fue suplantado como vendedor, por lo que requiere se deje sin valor la anotación 3, según lo dispuesto en la Instrucción Administrativa 11 del 30/07/2015, aportando fotocopia de la denuncia penal que instauró ante la Fiscalía General de la Nación desde el 14/07/2008. (Véanse folios 01 a 09 del expediente).

**ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

Como consecuencia de los hechos dados a conocer, se inició la actuación administrativa mediante Auto de 10/05/2022, que fue radicada con el número **AA-145-2021**, tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria **50S-807837**. (Véanse folios 14 a 17 del expediente).

Con oficio No. 50S2022EE11801 de 13/05/2022, 50S2022EE11802 de 13/05/2022, 50S2022EE11803 de 13/05/2022 se realizó comunicación del auto que da inicio a la actuación administrativa al Señor Alirio Salinas Obando, obra constancia de notificación personal de 20/05/2022. (Véanse folios 18 y de 21 a 23 del expediente).

Con oficio No. 50S2022EE11804 de 13/05/2022, se realizó comunicación del auto que da inicio a la actuación administrativa a los Señores Martha Patricia Escobar Triana y



00000118

22 FEB 2024



Alirio Sánchez Cuesta, obrando constancia de envío de la empresa de mensajería 4/72 No. YG286859528CO, que indica la entrega. (Véanse folios 24 a 25 del expediente).

Con oficio No. 50S2022EE11806 de 13/05/2022, se realizó comunicación del auto que da inicio a la actuación administrativa a los Señores Jose Miguel Samaca Fuquen y Ana Elisa Barón de Samaca, obrando constancia de envío de la empresa de mensajería 4/72 No. YG686859545CO, que indica la entrega. (Véanse folios 26 a 27 del expediente).

Con oficio No. 50S2022EE11807 de 13/05/2022, se realizó comunicación del auto que da inicio a la actuación administrativa a la Secretaria Distrital de Hacienda, obrando constancia de envío de la empresa de mensajería 4/72 No. YG286859559CO, que indica la entrega. (Véanse folios 28 a 29 del expediente).

Con oficio No. 50S2022EE11805 de 13/05/2022, se realizó comunicación del auto que da inicio a la actuación administrativa a la Señora María del Carmen Salcedo Rodriguez, obrando constancia de envío de la empresa de mensajería 4/72 No. YG286859531CO, que indica la entrega. (Véanse folios 30 a 31 del expediente).

Con oficio de 18/05/2022, se solicita al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, se de publicidad en la página web del auto inicia la actuación administrativa, apareciendo la correspondiente constancia de la publicación de esta el 25/05/2022 (Véanse folios 32 a 33 del expediente).

Con oficio No. 50S2023EE22089 de 14/09/2023, se realizó notificación por aviso del auto que da inicio a la actuación administrativa a los Señores Jose Miguel Samaca Fuquen y Ana Elisa Barón de Samaca, obrando constancia de envío de la empresa de mensajería 4/72 No. YG299338741CO, que indica la devolución. (Véanse folios 133 a 134 del expediente).

Con oficio No. 50S2023EE22088 de 14/09/2023, se realizó notificación por aviso del auto que da inicio a la actuación administrativa a la Secretaria Distrital de Hacienda, obrando constancia de envío de la empresa de mensajería 4/72 No. YG299338755CO, que indica la entrega. (Véanse folios 135 a 136 del expediente).

Con oficio No. 50S2023EE22087 de 14/09/2023, se realizó notificación por aviso del auto que da inicio a la actuación administrativa a los Señores Jose Miguel Samaca Fuquen y Ana Elisa Barón de Samaca, obrando constancia de envío de la empresa de mensajería 4/72 No. YG299338769CO, que indica la devolución. (Véanse folios 137 a 138 del expediente).

Con oficio No. 50S2023EE22086 de 14/09/2023, se realizó notificación por aviso del auto que da inicio a la actuación administrativa a los Señores Martha Patricia Escobar Triana y Alirio Sánchez Cuesta, obrando constancia de envío de la empresa de mensajería 4/72 No. YG299338772CO, que indica la devolución. (Véanse folios 139 a 140 del expediente).



00000118  
22 FEB 2024

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
la guarda de la fe pública

Con oficio de 04/09/2023, se realizó citación para notificación personal por emplazamiento del auto que da inicio a la actuación administrativa a la Señora María del Carmen Salcedo Rodriguez, obrando constancia de fijado el 04/09/2023 y desfijado el 11/09/2023. (Véanse folios 141 a 142 del expediente).

Con oficio de 12/09/2023, se realizó notificación por aviso del auto que da inicio a la actuación administrativa a la Señora María del Carmen Salcedo Rodriguez, obra constancia de publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 15/09/2023. (Véanse folios 143 a 144 del expediente).

Con oficio de 02/10/2023, se realizó citación para notificación personal por emplazamiento del auto que da inicio a la actuación administrativa a los Señores Jose Miguel Samaca Fuquen, Ana Elisa Barón de Samaca, Martha Sánchez Cuesta y Alirio Sánchez Cuesta, obrando constancia de fijado el 02/10/2023 y desfijado el 09/10/2023. (Véanse folios 145 a 146 del expediente).

Con oficio de 10/10/2023, se realizó notificación por aviso del auto que da inicio a la actuación administrativa a la Señores Jose Miguel Samaca Fuquen, Ana Elisa Barón de Samaca, Martha Sánchez Cuesta y Alirio Sánchez Cuesta, obra constancia de publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 15/09/2023. (Véanse folios 147 a 148 del expediente).

## **PARTES INTERVINIENTES**

De las comunicaciones realizadas, las partes interesadas no han intervenido en la actuación administrativa.

## **ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA**

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Copia denuncia de radicado 110016102465200800450 de 14/07/2008, presentada por el Señor Alirio Salinas Obando, en la Estación E-05 de Usme. (Véanse folios 8 a 9 del expediente)
2. Copia ampliación denuncia de 28/07/2008, presentada ante el Fiscal 339 Delegado ante los Jueces Municipales de Bogotá. (Véanse folios 10 a 12 del expediente).



00000118

22 FEB 2024



3. Copia de inspección ocular de 17/03/2015, querrela No. 6319-08, asunto de perturbación a la posesión. (Véase folio 13 del expediente)
4. Radicado de consecutivo 50S2022ER05605 de 19/05/2022, contiene respuesta mediante certificación No. 229 de 18/05/2022, de la Notaria 66 del Círculo de Bogotá, en la que se indica que las escrituras públicas inscritas en anotaciones 7 y 8 de folio **50S-807837** en sus actos y partes intervinientes hacen parte de su protocolo. (Véanse folios 48 a 51 del expediente).
5. Radicado de consecutivo 50S2022ER05606 de 19/05/2022, contiene respuesta mediante certificación No. 034 de 19/05/2022, de la Notaria 31 del Círculo de Bogotá, en la que se indica que la escritura inscrita en anotación 3 de folio **50S-807837** en sus actos y partes intervinientes no hacen parte de su protocolo, el acto que corresponde a su protocolo con el número de escritura pública 2352 fue expedida el 15/06/2007 y corresponde al acto de cancelación de patrimonio de familia y anexa copia de la escritura pública de su protocolo. (Véanse folios 52 a 71 del expediente).
6. Copia turno de documento No. 2008-56397 de 16/06/2008, inscrito en anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837**. (Véanse folios 73 a 74 del expediente).
7. Copia turno de documento No. 2008-43503 de 08/05/2008, que contiene escritura No. 2352 de la Notaria 31 del Círculo de Bogotá, inscrito en anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837**. (Véanse folios 75 a 84 del expediente).
8. Copia turno de documento No. 2008-62690 de 03/07/2008, inscrito en anotación 5 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837**. (Véanse folios 85 a 92 del expediente).
9. Copia turno de documento No. 2018-59519 de 26/09/2018, inscrito en anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837**. (Véanse folios 93 a 104 del expediente).
10. Copia turno de documento No. 2019-210 de 03/01/2019, inscrito en anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837**. (Véanse folios 105 a 111 del expediente).
11. Copia escritura pública No. 2396 de 15/05/1984, de la Notaria 27 del Círculo de Bogotá, inscrita en anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837**. (Véanse folios 113 a 116 del expediente).
12. Copia formulario de calificación de acto inscrito en anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837**. (Véase folio 113 a 116 del expediente).
13. Radicado de consecutivo 50S2023ER06353 de 23/05/2023, contiene respuesta de la Notaria 58 del Círculo de Bogotá, en la que se indica que las escrituras públicas inscritas en anotaciones 5 y 6 de folio **50S-807837** en sus actos y partes intervinientes hacen parte de su protocolo. (Véase folio 128 del expediente).



00000118

22 FEB 2024



14. Radicado de consecutivo 50S2023ER06371 de 23/05/2023, contiene copia de denuncia presentada ante la Fiscalía General de la Nación con fecha 23/05/2023, presentada por la Notario 31 del Circulo de Bogotá. (Véanse folios 129 a 130 del expediente).
15. Radicado de consecutivo 50S2023ER06508 de 25/05/2023, contiene respuesta del Juzgado 10 Civil del Circuito en el que se indica se quiere realizar proceso de desarchivo para responder solicitud realizada por este Despacho referente a la legalidad de acto inscrito en anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837**, en el mismo sentido se realizó tercera insistencia al despacho judicial mediante correo electrónico de 07/11/2023, y se allega la misma respuesta del proceso de desarchivo, sin obtener respuesta concreta a la solicitud realizada. (Véanse folios 151 a 154 del expediente)
16. Radicado de consecutivo 50S2023ER15953 de 04/12/2023, contiene respuesta de 23/11/2023, del Jefe de la Oficina de Gestión de Cobro de la Secretaria de Hacienda Distrital de Bogotá, en la que se relaciona los documentos expedidos por la entidad respecto de la medida cautelar de embargo y posterior levantamiento, coincidiendo con los actos registrados en anotaciones 9 y 10 de folio **50S-807837**, por lo tanto, hacen parte de su protocolo. (Véanse folios 158 a 166 del expediente)

El presente expediente administrativo al momento de tomar la decisión que aquí se profiere, cuenta con ciento sesenta y seis (166) folios.

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

**Matrícula Inmobiliaria No. 50S-807837**

**Estado actual:** Activo

**Fecha de apertura:** 11/07/1984

**Dirección:** "KR 14 72A 39 SUR (DIRECCION CATASTRAL)"

**Descripción del inmueble:** "LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DE LA FINCA DE LA REGADERA LOTE 2 A DEL LOTE 1 LOTE QUE SE SEGREGA TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 85.50 MTS.2. LINDA POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 15.00 MTS CON PROPIEDADES DE GLADYS YANETH CORREDOR; POR EL SUR: EN EXTENSION DE 15.00 MTS CON PARTE DEL MISMO LOTE 2 A, DE LOTE DE TERRENO QUE SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION DE LA FINCA DE LA REGADERA LOTE 2 A DEL LOTE 1 LOTE QUE SE SEGREGA TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 85.50 MTS.2. LINDA POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 15.00 MTS CON PROPIEDADES DE GLADYS YANETH CORREDOR; POR EL SUR: EN EXTENSION DE 15.00 MTS CON



00000118

22 FEB 2024



PARTE DEL MISMO LOTE 2 A, DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR; POR EL ORIENTE: QUE ES EL FRENTE EN EXTENSION DE 5.70 MTS CON LA CARRETERA A USME; Y POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 5.70 MTS CON LA PARTE RESTANTE DEL MISMO LOTE DE MAYOR EXTENSION 2A DEL CUAL SE SEGREGA"

El presente folio contiene 10 anotaciones de las cuales, atendiendo los hechos materia de conocimiento, es necesario realizar el estudio jurídico de legalidad de las siguientes:

**Anotación 2:** Escritura Pública No. 2396 del 12/05/1984, de la Notaría 27 del Círculo de Bogotá, acto de compraventa inscrito con turno 72016 del 03/07/1984.

**DE:** CORREDOR HUGO GERMAN

**A:** SALINAS OBANDO ALIRIO

(X) Propietario

**Anotación 3:** Escritura No. 2352 del 20/12/2007, de la Notaría 31 del Círculo de Bogotá, compraventa inscrito con turno 2008-43503 del 08/05/2008.

**DE:** SALINAS OBANDO ALIRIO

**A:** ESCOBAR TRIANA MARTHA PATRICIA

(X) Propietaria

**Anotación 4:** Oficio No. 1762 del 10/11/2007, del Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá, cancelación providencia judicial demanda, anotación 1, inscrito con turno 2008-56397 del 16/06/2008.

**DE:** FAJARDO JOSE VICENTE

**A:** ULLOA CAICEDO POLICARPO

**A:** ULLOA FAJARDO HORACIO

**Anotación 5:** Escritura Pública No.1799 del 26/06/2008, de la Notaría 58 del Círculo de Bogotá, compraventa inscrito con turno 2008-62690 del 03/07/2008.

**DE:** ESCOBAR TRIANA MARTHA PATRICIA

**A:** SANCHEZ CUESTA ALIRIO

(X) Propietario

**Anotación 6:** Escritura Pública No. 2913 del 03/10/2008, de la Notaría 58 del Círculo de Bogotá, hipoteca inscrito con turno 2008-95962 del 08/10/2008.

**DE:** SANCHEZ CUESTA ALIRIO

**A:** SALCEDO RODRIGUEZ MARIA DEL CARMEN

(X) Propietario

**Anotación 7:** Escritura Pública No. 306 del 21/02/2011, de la Notaría 66 del Círculo de Bogotá, cancelación hipoteca por voluntad de las partes, anotación 6, inscrito con turno 2011-15728 del 22/02/2011.

**DE:** SALCEDO RODRIGUEZ MARIA DEL CARMEN

**A:** SANCHEZ CUESTA ALIRIO

(X) Propietario



00000118  
22 FEB 2024



**Anotación 8:** Escritura Pública No.600 del 25/03/2011, de la Notaría 66 del Círculo de Bogotá, compraventa, inscrito con turno 2011-28568 del 31/03/2011.

**DE:** SANCHEZ CUESTA ALIRIO

**A:** SAMACA FUQUEN JOSE MIGUEL

(X) Propietario

**A:** BARON DE SAMACA ANA ELISA

(X) Propietaria

**Anotación 9:** Oficio No. 1851 del 17/09/2018, de la Secretaria Distrital de Bogotá, embargo por jurisdicción coactiva OGC-2018-1851, RESOLUCION N.DCO-003914 del 17-09-2018, inscrito con turno 2018-59519 del 26/09/2018.

**DE:** SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA BOGOTÁ

**A:** SAMACÁ FUQUEN JOSE MIGUEL

(X)

**Anotación 10:** Oficio No. 005357 del 14/12/2018, de la Secretaria Distrital de Bogotá, cancelación providencia administrativa por jurisdicción coactiva, anotación 9, inscrito con turno 2018-59519 del 26/09/2018.

**DE:** SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA BOGOTÁ

**A:** SAMACÁ FUQUEN JOSE MIGUEL

(X)

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En primer momento debemos recordar que el artículo 2 de la ley 1579 del 01/10/2012 "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones", establece:

**ARTÍCULO 2. OBJETIVOS.** El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Dentro de dicho entendido la labor de las oficinas de registro tiene como objetivos la de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - claro está - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del "principio de publicidad", impone a la Oficina de Registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como



00000118  
22 FEB 2024



para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por tal razón, no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica.

Lo anterior permite concluir que es el Registrador de Instrumentos Públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación y se define como:

"(. ..) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro. La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinfín de Litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro. (. ..) La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo<sup>1</sup>."

No obstante lo anterior, es procedente advertir que en dicha actividad de registro, la entidad puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado a su favor o de un tercero, ante lo cual es evidente reconocer que

<sup>1</sup> CAICEDO ESCOBAR Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral - Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá D.C. ... Editorial Temis S.A. 2001, págs. 199-200



00000118  
22 FEB 2024



por lo tanto no es una entidad infalible ya que diversas situaciones puedan llevar a que el registro que refleja en dado caso no necesariamente corresponda a la realidad jurídica que debe presentar el folio de matrícula inmobiliaria, es así como el funcionario calificador debe atenerse a los principios que rigen la actividad registral especialmente en el de legalidad del acto, que establece:

**“ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

[...].

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

[...].

**ARTÍCULO 4°. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO.** Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

**ARTÍCULO 49. FINALIDAD DEL FOLIO DE MATRÍCULA.** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

[...].

Atendiendo lo anterior, es claro que el legislador ha considerado dentro de las posibilidades del registro, que en dicha actividad al ser una labor que es cumplida por personas, tal situación puede llevar a la comisión de errores bien sea por el desarrollo del ejercicio o por el interés de una persona externa que como ya se dijo, en busca de un resultado realiza acciones tendientes a la comisión del mismo, por lo que en tal sentido la norma ídem determina:

**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:

[...]



00000118

22 FEB 2024



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.  
[...]

### CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

En consecuencia, haciendo uso de las disposiciones legales aquí enunciadas y después de haber recorrido las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa, tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble involucrado 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, sin que se adviertan causales que invaliden lo actuado.

El presente asunto nos plantea, que conforme solicitud presentada por el Señor Alirio Salinas Obando, inicialmente, se procede con el bloqueo preventivo de la matrícula inmobiliaria **50S-807837** a fin de establecer su realidad jurídica, una vez se inicia la actuación administrativa se procede a requerir a la Notaria 31 del Circulo de Bogotá para que se certificara si la escritura No. 2352 del 20/12/2007 que indica contiene el acto de compraventa del Señor Alirio Salinas Obando a Martha Patricia Escobar Triana, inscrito con turno de documento No. 2008-43503 del 08/05/2008 en anotación 3.

La Notaria 31 del Circulo de Bogotá, mediante radicado de consecutivo 50S2022ER05606 de 19/05/2022, allegó certificación No. 034 de 19/05/2022, en la que se indica que la escritura inscrita en anotación 3 de folio **50S-807837** en sus actos y partes intervinientes no hacen parte de su protocolo, el acto que corresponde a su protocolo con el número de escritura pública No. 2352 fue expedida el 15/06/2007 y corresponde al acto de cancelación de patrimonio de familia donde las partes intervinientes son los Señores Martha Yamile Torres Casilimas y Marco Antonio Leal Torres, anexo copia de la escritura pública de su protocolo y no anexó copia de denuncia.

Posteriormente, este Despacho realizó insistencia de cumplimiento de Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015 a la Notaría 31 del Circulo de Bogotá para que se allegara denuncia interpuesta ante la Fiscalía General de la Nación, obteniendo respuesta mediante radicado de consecutivo 50S2023ER06371 de 23/05/2023, contiene copia de denuncia presentada ante la Fiscalía General de la Nación con fecha 23/05/2023, presentada por la Notario 31 del Circulo de Bogotá por el acto de compraventa del Señor Alirio Salinas Obando a favor de Martha Patricia Escobar Triana.



00000118

22 FEB 2024



Se evidencia entonces que nos encontramos ante un documento que carece de valor legal, lo que nos ubica entonces en la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, que 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 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.



00000118  
22 FEB 2024



Resulta indiscutible que el acto de compraventa inscrito en anotación 3 carece de legalidad, lo que conlleva a un delito que se encuentra tipificado en el artículo 287 de código penal:

**“ARTÍCULO 287. FALSEDAD MATERIAL EN DOCUMENTO PÚBLICO.** <Penas aumentadas por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004, a partir del 1o. de enero de 2005. El texto con las penas aumentadas es el siguiente;> **El que falsifique documento público** que pueda servir de prueba, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento ocho (108) meses.

Si la conducta fuere realizada por un servidor público en ejercicio de sus funciones, la pena será de sesenta y cuatro (64) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de ochenta (80) a ciento ochenta (180) meses”. (Negrilla y subrayado fuera del texto).

En consecuencia, en plena aplicación de la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015 a fin de reflejar la realidad jurídica del inmueble de matrícula **50S-807837**, el camino a seguir es retrotraer las cosas a su estado de legalidad jurídica, dejando sin valor ni efecto jurídico la anotación 3.

Ahora bien, conociendo este Despacho de la carencia de legalidad del acto registrado en anotación 3, se hizo necesario requerir a los entes que indicaban el folio habían expedido u ordenado inscribir los actos registrados en anotaciones 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, a fin de establecer la legalidad jurídica de cada acto.

Después de realizar las diferentes solicitudes e insistencias se obtuvieron respuestas de las Notaría 58 del Círculo de Bogotá, Notaría 66 del Círculo de Bogotá y Secretaria Distrital de Hacienda, donde se indica en cada certificación y respuesta emitida que los actos registrados y partes intervinientes hacen parte de sus protocolos o que fueron expedidos por los funcionarios autorizados dentro de los procesos que se adelantan.

En tal razón, al contar con la certificación de legalidad de los actos de anotaciones 5, 6, 7, 8, 9 y 10 frente a la ilegalidad del acto de compraventa registrado en anotación 3, es menester indicar que sobre el folio no reposa vigente medida cautelar o limitación, sin embargo, en anotaciones 5 y 8, reposan actos de compraventa de Martha Patricia Escobar Triana favor del Señor Alirio Sánchez Cuesta y posteriormente este transfiere a los Señores Jose Miguel Samaca Fuquen y Ana Elisa Barón de Samaca.

Como ya se dijo, los actos de compraventa registrados en anotaciones 5 y 8 del folio de matrícula **50S-807837**, fueron expedidos por los despachos notariales, sin embargo, al existir ilegalidad del acto antecedente tradición de compraventa del Señor Alirio Salinas Obando a favor de Martha Patricia Escobar Triana, las compraventas posteriores no poseen el dominio completo del inmueble, se presume con los Señores Alirio Sánchez Cuesta, Jose Miguel Samaca Fuquen y Ana Elisa Barón de Samaca, adquirieron de



00000118

22 FEB 2024



**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 3 de la matrícula inmobiliaria **50S-807837**, en plena aplicación de la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión. (Realícense las salvedades de ley)

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Se ordena modificar la denominación de anotación 5 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837** acto de compraventa código (0125) por el código (0604) (compraventa de cosa ajena) y se suprimirá la "X" que identifica al propietario con derecho pleno, por la "I", que los señala como derecho incompleto, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión. (Realícense las salvedades de ley).

**ARTÍCULO TECERO:** Se ordena modificar anotaciones 6, 7, 9 y 10 del folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837** suprimiendo la "X" que identifica al propietario con derecho pleno, por la "I", que los señala como derecho incompleto, en consonancia con el artículo que antecede, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión. (Realícense las salvedades de ley).

**ARTÍCULO CUARTO** Notificar la presente decisión al Señor **Alirio Salinas Obando**, quien para el efecto será requerido en la Avenida carrera 1 # 72 -57 Sur, al igual que en la Carrera 14 #72 A-39 Sur, en la Calle 39 A sur # 3C-14 Este, a la Señora **Martha Patricia Escobar Triana**, **Alirio Sánchez Cuesta**, para lo cual serán requeridos en la Carrera 14 #72 A-39 Sur, a la Señora **María del Carmen Salcedo Rodriguez** para lo cual será requerida en la Calle 45 # 14 A 58 sur, al Señor **Jose Miguel Samaca Fuquen** y **Ana Elisa Barón de Samaca** para lo cual será requeridos en la Carrera 14 #72 A-39 Sur, a la **Secretaria Distrital de Hacienda Bogotá**, por intermedio del representante legal o quien haga sus veces, en la Carrera 30 # 25-90.

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 y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con 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 (Art.67, 69 y 73, 74 Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO QUINTO.** Remitir copia de esta resolución Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá en atención al Oficio No. 1762 del 10/11/2007, que contiene cancelación providencia judicial demanda de anotación 1, inscrito con turno 2008-56397 del 16/06/2008 al correo [ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)



00000118

22 FEB 2024

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

buena fe, no obstante, el titular del derecho real de dominio es el Señor Alirio Sánchez Cuesta, este último no expreso, no manifestó y no otorgó su consentimiento para transferir su derecho real a la Señora Martha Patricia Escobar Triana y, por ello, presentó ante la Fiscalía General de la Nación denuncia por posesión del inmueble de su propiedad.

En consecuencia, a fin de reflejar la realidad jurídica del folio **50S-807837** lo conducente será ordenar en cumplimiento de lo establecido artículo 1871 del Código Civil, modificar la denominación de anotación **5** y **8** en el acto de compraventa código (0125) al código (0604) (compraventa de cosa ajena) y se suprimirá la "X" que identifica al propietario con derecho pleno, por la "I", que los señala como derecho incompleto<sup>5</sup>, también en concordancia con lo establecido por la Instrucción Administrativa antes citada.

Finalmente, respecto de la legalidad de anotación **4** que contiene Oficio No. 1762 del 10/11/2007, del Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá, cancelación providencia judicial demanda, anotación **1**, inscrito con turno 2008-56397 del 16/06/2008, este Despacho requirió al Despacho Judicial en tres oportunidades, sin embargo, no se obtuvo respuesta concreta de la existencia y emisión del referido oficio por el cual se canceló demanda inscrita en anotación **1**, en consecuencia, este Despacho no cuenta con el acervo probatorio que permita determinar la procedencia o improcedencia del registro de cancelación.

Con las decisiones que aquí se adoptan se logra reflejar la realidad jurídica que le corresponde al folio de matrícula inmobiliaria **50S-807837** dando aplicación a la normatividad que rige la materia.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

<sup>5</sup> Consulta 1477 de 2014 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que definió:

"El DOMINIO INCOMPLETO se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita (sic).

La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros. La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como: enajenar el derecho real de dominio, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros. (Subrayado fuera de texto)

La posesión inscrita (sic) se encuentra definida en el artículo 762 del C.C. como "La tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serio".



00000118  
22 FEB 2024



**ARTÍCULO SEXTO.** 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.

**ARTICULO SEPTIMO.** Contra la presente providencia 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 los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el Registrador Principal de esta Oficina (Art. 74 y 76 de la ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO OCTAVO.** La presente rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los

22 FEB 2024

**GLADYS URIBE ALDANA**  
**Registradora Principal (E)**  
**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**  
**Bogotá Zona Sur**

Revisó: Gabriel Arturo Hurtado Arias  
Coordinador Grupo Jurídico Registral Bogotá Zona Sur

Proyectó: Cindy Contreras  
(01/02/2024) Profesional Universitario

