

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS  
DE BOGOTA, ZONA NORTE**

RESOLUCIÓN No. **000134** de 2024 **15 MAR 2024**

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 726 DE 2023.

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 74 de la Ley 1579 de 2012 ss de la Ley 1437 de 2011 y,

**CONSIDERANDO**

- **ANTECEDENTES**

Mediante oficio sin número de consecutivo de fecha 08 de noviembre de 2023, el abogado calificador con código ABOGA216 remitió al Grupo de Gestión Jurídico Registral los turnos de calificación 2023-63689 y 2023-59809 los cuales se encontraban bajo su cargo, argumentando lo siguiente: (fls 1 al 2)

(...)

Asunto: Turnos 2023-63689 y 2023-59809 Para enviar al grupo de abogados especializados

Apreciado Dr. OSCAR IVAN.

A su Despacho me permito allegar los turnos de la referenciados con el objeto de que sean enviados al Área de Especializados por cuanto el Turno 2023-63689, fue calificado sin ser procedente su registro puesto que el folio de Matricula inmobiliaria 50N-20639132 corresponde al de mayor extensión, siendo que su calificación correspondía a uno segregado, y el segundo por encontrarse bloqueado por este. Gracias

Una vez haya finalizado el expediente, solicito amablemente devolver el turno para continuar con el proceso de calificación.

(...)

- **LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CINEA - PU - PO - FE - 23  
Version: 6.0  
Fecha: 25 - 03 - 2024

000134  
RESOLUCIÓN No. de 2024 15 MAR 2024

**Pág. 2 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 726 DE 2023.**

Mediante Auto 000111 del 19 de diciembre de 2023, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20639132, 50N-20923663 y 50N-20293006 (fls 6 al 9).

Este acto administrativo fue comunicado a los señores MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS, HERASMO ROJAS ROJAS, GONZALO ROJAS ROJAS, BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS FANNY ROJAS ROJAS, HERMALENY ROJAS ROJAS, LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS, CARLOS JULIO ROJAS ROJAS y LEONILDE ROJAS ROJAS, mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE33871 del 26 de diciembre de 2023.

Con relación a FINANCIERA DE BIENES RAICES LTDA la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral emitió constancia de fecha 26 de diciembre de 2023, que revisados los documentos y el folio de matrícula inmobiliaria que integra la actuación administrativa contenida en el expediente 726 de 2023, y precisando que las consultas a través de internet se encuentran restringidas por la Superintendencia de Notariado y Registro no fue posible establecer dirección de la mencionada sociedad (fl 13).

Adicionalmente fue publicado en la página web de la Superintendencia el día 29 de diciembre de 2023 (fls 571 al 59 )

El Auto No.000111 de 2023 no fue publicado en el Diario Oficial siguiendo las directrices señaladas en el Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el director técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro y en la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro. (fls 19 al 20).

#### - INTERVENCION DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa, si hubo intervención de las partes, toda vez que los señores MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS, HERASMO ROJAS ROJAS, GONZALO ROJAS ROJAS, BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS FANNY ROJAS ROJAS, HERMALENY ROJAS ROJAS, LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS, CARLOS JULIO ROJAS ROJAS y LEONILDE ROJAS ROJAS mediante el turno de radicación 2024-8782 del 13 de febrero de 2024, ingresaron para su registro la Escritura Pública No.11 del 08 de febrero de 2024 de la Notaria Única de Une – Cundinamarca, contentiva del acto de ACLARACION, a través de la cual aclaran la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 de la Notaria Única de Une – Cundinamarca contentiva del acto de CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR respecto al bien inmueble 50S-221160 el cual pertenece al círculo registral de la ZONA SUR y ADICION ADJUDICACION EN SUCESION del causante SALVADOR ROJAS NIETO a favor de los señores MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS, HERASMO ROJAS ROJAS, GONZALO ROJAS ROJAS, BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS FANNY

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Oficina: MR - 1, PFA - 02, FR - 21  
Métro: 00  
Fecha: 20 - 03 - 2024

RESOLUCIÓN No. de 2024

000134

15 MAR 2024

Pág. 3 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

ROJAS ROJAS, HERMALENY ROJAS ROJAS, LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS, CARLOS JULIO ROJAS ROJAS y LEONILDE ROJAS ROJAS, con relación a los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S-221160, 50N-20293006 y 50N-20639132, en el sentido de citar correctamente el folio de matrícula inmobiliaria de la PARTIDA PRIMERA el cual es el 50N-20293006 y en el sentido de citar correctamente el folio de matrícula inmobiliaria de la PARTIDA TERCERA el cual es el 50N-20923663.

- **PRUEBAS**

Conforman el acervo probatorio, los siguientes documentos:

1. Copia del correo electrónico y del oficio de fecha 08 de noviembre de 2023, suscrito por el abogado calificador con código ABOGA216 y dirigido al Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral Encargado.
2. Copia simple del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20639132.
3. Copia del Auto No.000111 del 19 de diciembre de 2023, proferido por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral de Bogotá Zona Norte.
4. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2023EE33871 del 26 de diciembre de 2023 suscrito por el Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a los señores MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS, HERASMO ROJAS ROJAS, GONZALO ROJAS ROJAS, BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS FANNY ROJAS ROJAS, HERMALENY ROJAS ROJAS, LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS, CARLOS JULIO ROJAS ROJAS y LEONILDE ROJAS ROJAS.
5. Copia de la constancia de envío y de entrega al correo electrónico de los señores MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS, HERASMO ROJAS ROJAS, GONZALO ROJAS ROJAS, BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS FANNY ROJAS ROJAS, HERMALENY ROJAS ROJAS, LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS, CARLOS JULIO ROJAS ROJAS y LEONILDE ROJAS ROJAS del oficio con número de consecutivo 50N2023EE33871 de 2023 enviado por parte de esta oficina.
6. Copia de la constancia de fecha 26 de diciembre de 2023 emitida por el Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral.
7. Copia del Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.
8. Copia de la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro.
9. Constancia de Publicación del Auto No.000111 de 2023 en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 29 de diciembre de 2023.
10. Copia del turno de radicación 2024-8782 del 13 de febrero de 2024, Escritura Pública No.11 del 08-02-2024 de la Notaria Única de Une – Cundinamarca.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PC - 02 - R - 23  
Versión 03  
Fecha: 20 06 - 23

000134  
RESOLUCIÓN No. de 2024 15 MAR 2024

Pág. 4 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

- **CONSIDERACIONES DE LA ORIP**

Una vez verificados cada uno de los antecedentes que dieron origen a esta actuación administrativa se procedió a revisar el sistema registral e Iris Documental encontrándose lo siguiente:

Mediante el turno de radicación **2023-63689** del 12 de octubre de 2023, ingresó para su registro la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 de la Notaria única de Une Cundinamarca, contentiva del acto de CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR respecto al bien inmueble 50S-221160 el cual pertenece al círculo registral de la ZONA SUR y ADICION ADJUDICACION EN SUCESION del causante SALVADOR ROJAS NIETO a favor de los señores MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS, HERASMO ROJAS ROJAS, GONZALO ROJAS ROJAS, BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS FANNY ROJAS ROJAS, HERMALENY ROJAS ROJAS, LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS, CARLOS JULIO ROJAS ROJAS y LEONILDE ROJAS ROJAS, con relación a los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S-221160, 50N-20293006 y 50N-20639132 (fls 28 al 56).

Al revisar el texto de la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 de la Notaria única de Une Cundinamarca, en primer lugar, se evidencia que dentro de los **ACTIVOS** en la **PARTIDA PRIMERA** se relaciona al siguiente bien inmueble con la matrícula inmobiliaria 50S-20293006: (fl 37)

(...)

ION COLEGIADA DEL NOTARIAD

**PARTIDA PRIMERA:**.....

Un lote de terreno denominado **LOTE A-1**, ubicado en la **CALLE CIENTO OCHENTA Y NUEVE (CL 189) NUMERO CUATRO B CUARENTA Y OCHO (No 48-48)** de la ciudad de Bogotá D.C., con código catastral No **AAA0117HTZE** y matrícula Inmobiliaria No **50S-20293006** con un área de ciento siete con nueve metros cuadrados (107.09 Mtrs 2) cuyos linderos tomados de su título adquisitivo son los siguientes: .....

Y en la **TRADICION** se cita la siguiente matrícula:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código ICN: CNFA-00-1-FR-23  
Versión: 07  
Fecha: 2023-03-15

RESOLUCIÓN No. **000134** de 2024 **15 MAR 2024**

Pág. 5 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

**TRADICION** Mediante Escritura Pública No. 588 del 04 de Marzo de 2004, otorgada en la Notaria 36 del Circuito de Bogotá D.C., el causante **SALVADOR ROJAS NIETO** en vigencia de su sociedad conyugal con la señora **MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS**, adquirieron el inmueble por **COMPRAVENTA** hecha a **RAQUEL AVILA RODRIGUEZ**, título registrado en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte al folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20293006**. \*\*\*\*\*

(...)

Sin embargo, al revisar el sistema FOLIO MAGNETICO se encuentra que el círculo registral correcto para el folio de matrícula inmobiliaria **20293006** es el **50N**, y no **50S** como quedó citado en la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 de la Notaria única de Una Cundinamarca (

No obstante lo anterior, al revisar el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20293006** se observa que la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 no se encuentra registrada.

Ahora bien, al revisar los **ACTIVOS** en la **PARTIDA TERCERA** se puede establecer que fue descrito el inmueble objeto de adjudicación de la siguiente manera:

**PARTIDA TERCERA**. \*\*\*\*\*

Un lote de terreno urbano ubicado en la carrera cinco D (5 D) ciento ochenta y ocho A treinta y cinco (188 A -35) de la Urbanización Buenavista situado en Usaquén de la ciudad de Bogotá D.C. con cabida superficial de **SESENTA Y UN METROS CUADRADOS CON SETENTA CENTÍMETROS (61,70 m2)** según título adquisitivo inscrito en el catastro con el código No. **AAA0117KJBR** y matrícula inmobiliaria No. **50N-20639132** comprendida dentro de los siguientes linderos: \*\*\*\*\*  
**POR EL NORTE** En extensión de (12,90mts) con el inmueble de la nomenclatura 188 A-41 de la carrera 5D **POR EL SUR** En extensión de (12 mts) linda con el predio identificado con el 188 A-28 de la carrera 5D **POR EL ORIENTE** En extensión de (4,80 mts) con la carrera 5D **Y POR EL OCCIDENTE**, En extensión de (4,80 mts) con Zona verde correspondiente al lote 2 de la misma manzana \*\*\*\*\*

**TRADICION**. El causante **SALVADOR ROJAS NIETO** adquirió el inmueble por **DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA** Mediante Sentencia de fecha 13 de diciembre de 2019, Proferida por el Juzgado 014 Civil Municipal de Bogotá D.C., debidamente registrada en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. zona Norte al folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20639132**. \*\*\*\*\*

(...)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MIP - ONEA - PO - 02 - FR - 25  
Version: 03  
Fecha: 03 - 03 - 2023

000134

RESOLUCIÓN No.

de 2024

15 MAR 2024

Pág. 6 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

(...)

Y al revisar el sistema registral con relación a la matrícula inmobiliaria **50N-20639132** encontramos que dicho folio NO identifica al predio objeto de adjudicación, toda vez que este predio corresponde al de mayor extensión del cual fue segregada el área de 61.70m<sup>2</sup> con ocasión del registro de la sentencia del 13 de diciembre de 2019, proferida por el Juzgado 14 Civil Municipal de Bogotá a través de la cual se adjudicó un área de 61.70m<sup>2</sup> por DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA al señor SALVADOR ROJAS NIETO, para lo cual esta oficina dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria **50N-20923663** como se muestra con las siguientes imágenes:

(...)

FOLIO 50N-20639132

OFICINA DE REGISTRO DE II. PP. BOGOTA NORTE		17-11-2023
Consulta de Folios		11:38:23AM
Matricula: 20639132	Departamento: 11 BOGOTA D.C.	
Municipio: 848 USAQUEN	Vereda: 00	
C.H.I.P./Ficha:	Antiguo:	
Ced.		
Fech	DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS	ones
Inst	UN LOTE DENOMINADO B UBICADO EN USAQUEN CON UNA EXTENSION DE 8.085.93 VARAS CUADRADAS (SIC)ALINDERADO ASI:POR EL	ones
Nro.	NORTES EN EXTESNION DE 115 METROS CON LA PAREIAS N. 30 DE LA PARCELACION BUENAVISTA. PR EL SUR EN 115 METROS CON LA	
Usuari	PARCELA N. 32 DE LA PARCELACION BUENAVISTA, POR EL ORIENTE EN 45 METROS CON PROPIEDAD DE ALFREDO SANCHEZ Y POR EL	
Estado		
FMI204		
Field is protected against update. Press F5 or F4 to cancel.		
Count: *1		<Replace>

FOLIO 50N-20923663

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

BOGOTÁ, D. C., 15 DE MARZO DE 2024  
15 MAR 2024

RESOLUCIÓN No. **000134** de 2024 15 MAR 2024

Pág. 7 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

OFICINA DE REGISTRO DE II. PP. BOGOTA NORTE		17-11-2023
Consulta de Folios		11:39:57AM
Matricula: 20923663	Departamento: 11 BOGOTA D.C.	
Municipio: 848 USAQUEN	Vereda: 00	
C.H.I.P./Ficha:	Antiguo:	
Ced.		
Fech	DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS	ones
Inst	LOTE 8 DE LA MANZANA 80 CON AREA APROXIMADA DE 61.70 M2,	ones
Nro.	QUE ESTA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR	
Usuari	EL NORTE: EN EXTENSION DE 12.90 METROS CON EL INMUEBLE DE	
Estado	LA NOMENCLATURA 188A-41 DE LA CARRERA 5B. POR EL SUR: EN 12	
FMI204	METROS CON EL PREDIO IDENTIFICADO CON EL NUMERO 188A-38 DE	
	LA CARRERA 5D. POR EL ORIENTE: EN 4.80 METROS CON LA	

Field is protected against update. Press **F5** or **F4** to cancel.

OFICINA DE REGISTRO DE II. PP. BOGOTA NORTE		17-11-2023			
Consulta de Folios		11:39:57AM			
Matricula: 20923663	Departamento: 11 BOGOTA D.C.				
E ANOTACION	DOCUMENTO QUE SE	Naturaleza Juridica del Acto			
S Nro. Fecha	Documento Nro Cod	Especificacion Comentario			
V 1 17-01-2023	06SENTENCIA S/N 0131	DECLARACION JUDI SOBRE UN AREA APROX			
Anot	D/A T Cedula	Primer Apellido	Segundo Apellido	Nombre	P
1	A C 2981285	ROJAS	NIETO	SALVADOR	X
FMI204					

Count: \*1 <Replace>

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - ONEA - PD - 02 FR - 03  
Version: 90  
Fecha: 20 06 - 2023

000134  
RESOLUCIÓN No. de 2024 15 MAR 2024

Pág. 8 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 726 DE 2023.

No obstante lo anterior, pese a que el usuario registral no radicó la respectiva escritura contentiva del acto de ACLARACION, como se puede verificar a través del sistema registral ruta de documentos, el abogado calificador realizó la inscripción de la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 de la Notaría única de Une Cundinamarca en la anotación No.9 del folio de matrícula inmobiliaria **50N-20639132** cuando no era procedente su registro, por tratarse del folio de mayor extensión, el cual no es de propiedad del causante “SALVADOR ROJAS NIETO” y adicionalmente por citarse erróneamente el círculo registral de la zona norte respecto del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20293006.

Adicionalmente, se evidencia que el registro de la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 realizado por el abogado calificador presenta error en su calificación, ya que a la señora MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS en calidad de cónyuge sobreviviente le fue adjudicado el USUFRUCTO sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S-221160, 50N-20293006 y 50N-20639132 y a los señores HERASMO ROJAS ROJAS, GONZALO ROJAS ROJAS, BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS FANNY ROJAS ROJAS, HERMALENY ROJAS ROJAS, LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS, CARLOS JULIO ROJAS ROJAS, y LEONILDE ROJAS ROJAS, en calidad de hijos del causante les fue adjudicado el 12.5% sobre la NUDA PROPIEDAD de dichos bienes inmuebles, situación que difiere de lo registrado.

Sin embargo, revisado el sistema registral opción Ruta de Documentos se evidencia que mediante el turno de radicación **2024-8782** del 13 de febrero de 2024, ingresó para su registro la Escritura Pública No.11 del 8 de febrero de 2024 de la Notaría Única de Une - Cundinamarca, contentiva del acto de ACLARACION que realizan los señores MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS, HERASMO ROJAS ROJAS, GONZALO ROJAS ROJAS, BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS FANNY ROJAS ROJAS, HERMALENY ROJAS ROJAS, LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS, CARLOS JULIO ROJAS ROJAS y LEONILDE ROJAS ROJAS en el sentido de aclarar la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 de la Notaría Única de Une - Cundinamarca, contentiva de los actos del acto de CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR respecto al bien inmueble 50S-221160 y ADICION ADJUDICACION EN SUCESION del causante SALVADOR ROJAS con relación a los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50S-221160, 50N-20293006 y 50N-20639132, en cuanto a dejar plenamente establecido que la PARTIDA PRIMERA está identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20293006 y la PARTIDA TERCERA está identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20923663 (fls 21 al 27).

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que con dicha radicación se subsanan los errores en que se incurrieron en la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 de la Notaría Única de Une – Cundinamarca, y que indujeron a error al abogado calificador, se hace necesario dar trámite al turno de radicación 2024-8782 del 13 de febrero de 2024, no sin antes proceder a dejar sin valor y efecto jurídico la anotación No.9 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20639132 e

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código de Oficina: BOJON-PA-20  
Número de  
Código de Oficina: 7402



RESOLUCIÓN No. 000134 de 2024 15 MAR 2024

Pág. 9 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 726 DE 2023.

incluir en como anotación No.8 y 9 del folio 50N-20293006 y como anotación No.2 y 3 del folio 50N-20923663 el registro de la Escritura Pública No.218 del 24 de agosto de 2023 de la Notaría Única de Une - Cundinamarca, con relación a los actos de ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD y ADJUDICACION SUCESION USUFRUCTO del causante SALVADOR ROJAS NIETO.

Ahora bien, la ley 1579 de 2012, dispone lo siguiente con relación a la corrección de errores:

**“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 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.*

(...)”

Para corregir este error y lograr que el folio de matrícula exhiba el verdadero estado jurídico del bien raíz, se requiere del lleno de todos los requisitos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011; es decir que la decisión que se adopte previa la iniciación de actuación administrativa, notificando a las partes interesadas con advertencia sobre los recursos que producen.

CON RESPECTO A LA FACULTAD QUE TIENEN LOS REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA REALIZAR CORRECCIONES EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA

Se tiene que las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, se encuentran contenidas principalmente en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - FO - U2 - Fk - 23  
Versión: 01  
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000134 de 2024 15 MAR 2024

Pág. 10 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

y en el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos, relativos a la inscripción de ciertos actos o documentos, las cuales se encuentran diseminadas por todo nuestro ordenamiento jurídico (como por ejemplo el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, etc.)

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

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

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

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

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

Reafirmando que nuestro legislador estableció la publicidad de los títulos o documentos inscritos como uno de los objetivos primordiales a cargo de las oficinas de registro de instrumentos públicos, como prestadoras del servicio público registral, no debemos olvidar que dicho objetivo es a la vez un principio de orden constitucional y legal al que se encuentra supeditado el Poder Público y en especial la Administración Pública, por cuenta de los servidores públicos que cumplen sus funciones y profieren decisiones que permiten alcanzar los fines del Estado Social de Derecho.

De tal importancia resulta el principio de publicidad en materia registral, que al mismo se encuentran asociados otros principios de orden constitucional, tal y como sucede con los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 000134 de 2024 15 MAR 2024

Pág. 11 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

"(...)

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

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

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

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

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

Son entonces los principios de fidelidad y de integridad de la información registral los que, mediante la publicidad, permiten que el sistema de producción erigido sobre el reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales, pueda funcionar de manera adecuada. (...)"

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

De ahí que los Registradores de Instrumentos Públicos deben garantizar, con base en los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad, que la información reflejada en los folios de matrícula

RESOLUCIÓN No. de 2024

15 MAR 2024

000134

Pág. 12 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

inmobiliaria, con relación a un predio determinado, sea lo más exacta y veraz, es decir, que el certificado de tradición exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica.

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

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

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

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio. Es así como un folio no publicita su verdadera situación jurídica cuando por error se han dejado de inscribir actos, legalmente admisibles, que hacen parte de su historia, creadores de situaciones jurídica subjetivas.

Como consecuencia de lo dicho anteriormente y para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir las omisiones o las acciones o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y libertad refleje la real y exacta situación jurídica de un predio.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

IMP-EP-01-PR-02 (R-0)  
Vers: 03  
2023-02-20

RESOLUCIÓN No. **000134** de 2024 15 MAR 2024

Pág. 13 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 726 DE 2023.

Previendo la situación antes reseñada, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las oficinas de registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

Frente a lo anterior tenemos, que cuando las oficinas de registro pretendan la corrección de errores que puedan modificar la situación jurídica de los inmuebles que se encuentra publicitada en los certificados de tradición o folios de matrícula inmobiliaria, como en el presente caso, debemos acudir expresamente al procedimiento de una actuación administrativa tal y como lo regula nuestro Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así las cosas, debemos aclarar que la actuación administrativa en el registro de instrumentos públicos tiene una finalidad distinta respecto de las actuaciones que adelantan otras entidades u órganos que pertenecen al Estado, pues aunque en nuestro ordenamiento jurídico la actuación administrativa regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento de derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así como hacer efectivos estos mismos derechos o intereses, en materia registral sólo tienen como objetivo regular un procedimiento administrativo que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria para que refleje su real situación jurídica.

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

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

Así mismo, y teniendo en cuenta una vez más, que el registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012, debemos precisar que nuestro legislador no preceptuó término de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, puesto que el transcurso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MIP - ONEA - PO - 02 - FR - 29  
Version: 03  
Fecha: 20 - 08 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000134 de 2024

15 MAR 2024

Pág. 14 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** DEJAR SIN VALOR Y EFECTO JURIDICO la anotación No. 9 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20639132 de conformidad con la parte motiva de este proveído. Insertar la salvedad de ley.

**ARTÍCULO SÉGUNDO:** INCLUIR como anotación No.8 del folio 50N-20293006 y como anotación No.2 del folio 50N-20923663 la anotación que corresponda a la Escritura Pública No.218 del 24-08-2023de la Notaria Única de Une - Cundinamarca de acuerdo con lo siguiente:

Fecha anotación: 12-10-2023

Documento: Escritura

Número de documento: 218

Fecha documento: 24-08-2023

Oficina: Notaria Única de Une

Ciudad: Une - Cundinamarca

Radica: 2023-63689

Código: 0302

Especificación: ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD

Comentario: Adición

DE: SALVADOR ROJAS NIETO CC 2981285

A: BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS CC 39.700.608 12.5% X

FANNY ROJAS ROJAS CC 39.728.363 12.5% X

LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS CC 79.041.614 12.5% X

HEMARLENY ROJAS ROJAS CC 52.252.784 12.5% X

LEONILDE ROJAS ROJAS CC 39.728.163 12.5% X

CARLOS JULIO ROJAS ROJAS CC 80.417.072 12.5% X

HERASMO ROJAS ROJAS CC 11.410.061 12.5% X

GONZALO ROJAS ROJAS CC 11.410.468 12.5% X

De conformidad con la parte motiva de este proveído. Insertar la salvedad de ley.

**ARTICULO TERCERO:** INCLUIR como anotación No.9 del folio 50N-20293006 y como anotación No.3 del folio 50N-20923663 la anotación que corresponda a la Escritura Pública No.218 del 24-08-2023de la Notaria Única de Une - Cundinamarca de acuerdo con lo siguiente:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 000134 de 2024

15 MAR 2024

Pág. 15 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 726 DE 2023.

Fecha anotación: 12-10-2023

Documento: Escritura

Número de documento: 218

Fecha documento: 24-08-2023

Oficina: Notaria Única de Une

Ciudad: Une - Cundinamarca

Radica: 2023-63689

Código: 0378

Especificación: ADJUDICACION SUCESION USUFRUCTO

Comentario: Adición

DE: SALVADOR ROJAS NIETO CC 2981285

A: MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS CC 20.440.176 sin marcar X de propietario

De conformidad con la parte motiva de este proveído. Insertar la salvedad de ley.

**ARTICULO CUARTO:** Continuar con el trámite del turno de calificación 2024-8782 del 13 de febrero de 2024, de conformidad con la parte considerativa de este proveído.

**ARTÍCULO QUINTO:** NOTIFICAR personalmente la presente decisión a los señores:

1. MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS, HERASMO ROJAS ROJAS, GONZALO ROJAS ROJAS, BLANCA NUBIA ROJAS ROJAS FANNY ROJAS ROJAS, HERMALENY ROJAS ROJAS, LUIS AUGUSTO ROJAS ROJAS, CARLOS JULIO ROJAS ROJAS y LEONILDE ROJAS ROJAS, MARIA DEL CARMEN ROJAS ROJAS en la dirección que reposa en el expediente nepotorres65@hotmail.com, en la calle 53B No.36A-29 Sur de la ciudad de Bogotá y en la carrera 5D No.188A-35 de la ciudad de Bogotá.
2. FINANCIERA DE BIENES RAICES LTDA no reposa dirección dentro del expediente.

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

**ARTICULO SEXTO:** Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - ONEA - PO - 00 - FP - 23  
Versión: 03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000134** de 2024 **15 MAR 2024**

Pág. 16 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 726 DE 2023.

deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los **10 días** siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 Ibídem).

**ARTICULO SEPTIMO:** Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, a, **15 MAR 2024**

  
**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
Registradora Principal.

  
**LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA**  
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral.

Proyectó: PAMB – Abogado Especializado.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de  
Bogotá Zona Norte  
Dirección: Calle 74 No. 13-40  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Oficina de Notaría Pública No. 1-1-1-23  
Calle 74 No. 13-40  
Bogotá, D.C. 15 de marzo de 2024