



RESOLUCION No. de 2020

(000 14 6)

17 JUL 2020

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 2015-  
EXPEDIENTE No. 50C-AA.0051-2019**

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

En ejercicio de las facultades legales, en especial las conferidas por las leyes 1437 de 2011, 1579 de 2012 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 2723 de 2014 y Instrucción 11 de 2015,

**CONSIDERANDO QUE:**

Con Petición allegada bajo el radicado No. 50C2019ER11233 de 23-05-2019, el señor **FABIO VELANDIA RINCON**, en su calidad de propietario del inmueble ubicado en la Calle 11D No. 84-25 Lote 11, manzana 15 de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. **50C-1231025**, solicito a esta ORIP Bogotá Zona centro, se le dé solución a su situación por haberse registrado supuestamente la escritura 2483 de 23-12-2006 notaria 14 de Bogotá, donde refleja que transfirió su inmueble a **NEIL MAURICIO REINOSO MOLANO**, indica que nunca ha trasferido el inmueble y aunque el peticionario no hace ninguna alusión a la Instrucción 11 de 2015, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, pero como quiera la petición reúne requisitos para dar aplicación a la misma, aunque el peticionario no alude a dicha instrucción, esta ORIP Bogotá Zona Centro, la aplica cuando el documento es **INEXISTENTE**.

La escritura objeto de estudio y análisis, para determinar la real situación jurídica del inmueble, sobre las cuales hace referencia el peticionario, es la anotación **06**, inscrita en el folio de matrícula No. 50C-1231025. Anotación 06.- de 03-12-2013 Radicación 2013-113176, Valor: 3.500.000.00-Documento: Escritura 2483 del 13-12-2006 Notaria Catorce de Bogotá. Especificación: 0125 Compraventa (Modo de Adquisición). Personas que intervienen en el Acto (X- Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto).-DE: **VELANDIA RINCON FABIO, DIAZ JIMENEZ ALBA MARINA A: REINOSO MOLANO NEIL MAURICIO. (X)**.

Por lo que procedió a iniciar Actuación Administrativa con auto 30 de julio de 2019, tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado registralmente con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1231025**, en aplicación de la Instrucción Administrativa No 11 de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, auto donde se dispuso que fuera comunicado a Fabio Velandia Rincón y Alba Marina Díaz Jiménez, Neil Mauricio Reinoso Molano, como a la Fiscalía 96 Seccional de Bogotá. Informándoles que contra el presente auto de trámite no proceden recursos en la vía gubernativa (art. 75 de la ley 1437 de 2011), algunas de dichas comunicaciones fueron devueltas, de acuerdo con la constancia que obra en el expediente, por lo que con el objeto de garantizar el debido proceso y la publicidad del auto mencionado, las personas citadas así como los terceros indeterminados que puedan creerse con igual o mejor derecho que los terceros determinados, fueron emplazados a concurrir, mediante publicación de la parte dispositiva del auto en cuestión, publicado en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro el día (19) de julio de 2019 (folios 45 a51).

Para lo cual aporta como pruebas adjuntas a la petición presunta denuncia ante la Fiscalía General de la Nación Radicado No. 110016000012201306315 de 23-12-2013, fotocopia de la escritura No. 3322 de 07-10-1991, fotocopia de la escritura 2483 de 2006 y certificación expedida por la notaria 14 de Bogotá, y solicita se corrija dicha anotación.

Con la actuación administrativa iniciada, se ordenó recaudar una serie de pruebas para poder determinar la real situación jurídica del folio, y hacer el estudio pertinente con la documentación allegada y de esta formar tomar una decisión en derecho, pruebas que a continuación se relacionan, las cuales nos van a servir como soporte jurídico para tomar una decisión en derecho:

1. Denuncio Penal presentado ante la Fiscalía General de la Nación-actualmente conoce la Fiscalía 181 Seccional Unidad Fe pública y Orden Económico- bajo el código No. 110016000012201306315 (a folios 4,20 a 23 y 67)
2. Certificaciones de 17 de diciembre de 2013, del 19 de noviembre de 2019; del 16 de diciembre de 2019, expedida por el Notario 14 de Bogotá, y Certificación de autenticidad del 19 de noviembre

RESOLUCION No. de 2020

000 14 6

17 JUL 2020

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 2015-  
EXPEDIENTE No. 50C-AA.0051-2019**

- de 2019. Junto con copia de la escritura 2483 de 13-12-2006 que corresponde a otro contrato, partes, inmueble y matrícula diferente. (a folios 29, 71 y 75)
3. Copia de la escritura No. 2483 de 13 de diciembre de 2006, junto con formulario de calificación bajo la radicación, 2013-113176 de 03-12-2013, que es el documento que se encuentra en los archivos de la Oficina de Registro. (A folios 29 A 35)
  4. Fotocopia escritura 3322 de 07-10-1991 notaria 38 de Bogotá, por la cual adquirieron el inmueble los señores Velandía y Díaz. (folios
  5. Impresión folio de matrícula 50C-1231025, donde refleja en la anotación 06 la inscripción de la mencionada escritura 2483 de 13-12-2006 Notaria 14 de Bogotá. (a folios 36 a 38)

La actuación Administrativa se encuentra al Despacho para decidir, habiéndose allegado como se indica todo el acervo probatorio.

El Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1231025**, Lote No. 11, Manzana 15 Sector 1 Santa Catalina Calle 11 D 84-25 y (según Catastro Calle 11D 80B-25), con extensión de (72.00) metros 2, consta de siete (07) anotaciones todas válidas. La propiedad se encuentra a nombre de **REINOSO MOLANO NEIL MAURICIO**, quien adquirió el inmueble por compraventa a Fabio Velandía Rincón y Alba Marina Díaz Jiménez por Escritura No 2483 del 13-12-2006, de la Notaría catorce (14) de Bogotá, radicada con el Turno de Documento 2013-113176 del 03-12-2013.

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

**Competencia para la Cancelación de un Registro:**

Las Oficinas de Registro cumplen la función de publicitar los actos que requieran de esta solemnidad, los cuales a partir de ese momento producen efectos frente a terceros, esta función tiene un carácter eminentemente administrativo la cual se encuentra regulada por la Ley 1579 de 2012; por lo tanto, los documentos presentados a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su inscripción, como el Acto Administrativo mismo de la inscripción, se presumen legales hasta que la autoridad judicial competente se pronuncie al respecto, igualmente las actuaciones de los particulares frente a las entidades públicas se rigen por el postulado de la buena fe del Artículo 83 de la Constitución Política.

Por lo anterior, las situaciones en las que se informa a la Oficina sobre una presunta falsedad de los documentos inscrito, debe ser resueltos por la jurisdicción ordinaria, no la Oficina de Registro, pues es aquella, quien está facultada para pronunciarse con autoridad sobre la falsedad de los documentos inscrito, son los Jueces de la República, en ejercicio de la jurisdicción y competencia que les es propia, y en virtud de la cual están facultados para decidir este tipo de controversias en el marco del procedimiento judicial correspondiente.

Por otro lado, una vez en firme el Acto Administrativo de registro en los términos del Artículo 70 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o Ley 1437 de 2011, su cancelación debe hacerse según lo ordenado en el Artículo 62 de la Ley 1579 de 2012 que preceptúa: "(...) El registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido. (...)"; si su cancelación no se hace en virtud del Artículo 62 anteriormente citado, es claro el artículo 97 de la Ley 1437 de 2011, al establecer la revocación de actos de carácter particular y concreto, que el funcionario competente para el estudio de la falsedad en los títulos inscrito es el juez, al ordenar: "(...) Si la Administración considera que el acto ocurrió por medios ilegales o fraudulentos lo demandará sin acudir al procedimiento previo de conciliación y solicitará al juez su suspensión provisional. (...)". (Entre comillas es textual, subraya fuera de texto).

Las inscripciones en los folios de matrículas inmobiliarias no son constitutivas de los derechos reales, ni de su modificación, extinción, limitación, gravamen o medida cautelar. Lo que crea, modifica o extingue, grava, limita o somete a una medida cautelar, son las declaraciones de las partes en un negocio jurídico debidamente celebrado, una orden judicial o administrativa, no el acto administrativo de su registro en folio de matrícula inmobiliaria. De tal forma que excluir una anotación de un folio no elimina derecho alguno a ninguna de las partes relacionadas con dicha inscripción, por el contrario constituye el ejercicio legítimo de un deber legal, Artículos 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012.

Superintendencia de Notariado y Registro

Código:  
GDE - GD - FR - 08 V.03  
28-01-2019

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
correspondencia@supernotariado.gov.co



RESOLUCION No. de 2020

(000146)

17 JUL 2020

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 2015-  
EXPEDIENTE No. 50C-AA.0051-2019**

Es preciso manifestar que la inscripción es un acto administrativo que emana de un funcionario proveniente de la rama ejecutiva del poder público y tiene sus funciones regladas en la Ley; infringiéndose que la actuación desplegada por los actores en uso de sus funciones desde el punto de vista orgánico es de carácter administrativo y no de carácter jurisdiccional; esta actuación goza de cierta especialidad en el contexto normativo en la medida que esta reglada por un estatuto particular, cual es la Ley 1579 de 2012, pero no deja por esto de tener una naturaleza administrativa. El trámite que se adelanta en una Oficina de Registro para la toma de decisión en la modificación del régimen jurídico de los derechos reales sobre un inmueble, es un procedimiento registral especial y la inscripción o la negativa a hacerla es un acto de registro, pero el procedimiento y el acto de registro o inscripción no son otra cosa que una especie de género actuación administrativa y acto administrativo respectivamente.

Esta Oficina fijo su criterio en este sentido, a través de la Resolución No 00092 del 27 de marzo de 2015, en especial en cuanto a las falsedades en el registro de instrumentos públicos, manifestando en los Numerales 3.4 y 3.5:

**(...) 3.4.- De las Falsedades en el Registro de Instrumentos Públicos.**

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

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

**Artículo 101. Suspensión y Cancelación de Registros obtenidos fraudulentamente.** *En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.*

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

*Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente. Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes.*

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

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

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

De otro lado, para un caso análogo de falsedad, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera – Subsección A, en sentencia del 7 de marzo 2012, Radicación: 250002326000199603282 01, Expediente: 20.042, Consejero Ponente: HERNÁN ANDRADE RINCON, ante demanda presentada por el registro de documento espurio, negó las pretensiones de la demanda aduciendo que:

RESOLUCION No. de 2020

(000 14 6)

17 JUL 2020

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 2015-  
EXPEDIENTE No. 50C-AA.0051-2019**

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

Y, es que de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política 91(17), la buena fe se presume en las actuaciones de los particulares, de tal suerte que a menos que surjan con contundencia motivos de duda en la legitimidad de sus actuaciones, las autoridades deben aplicar dicha presunción, pues lo contrario entrañaría el desconocimiento del principio superior aludido, lo cual supondría tener la mala fe como regla general y exigiría de todos los funcionarios públicos actuar con un alto grado de suspicacia.

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

Todo lo anterior permite afirmar que, en el presente asunto, la falsificación de la escritura pública No. 2182 constituyó un evento imperceptible para la Oficina de Registro de Yopal, a la cual no resultaría jurídicamente admisible exigirle la constatación exhaustiva de todos los títulos que les son presentados para registro, puesto que -bueno es reiterarlo-, en todas las actuaciones adelantadas por los particulares debe presumirse la buena fe (artículo 83 C. P.); en torno al elemento consistente en la irresistibilidad, a juicio de la Sala, también se encuentra presente en el caso objeto de estudio, habida consideración de que dicho documento tenía la plena apariencia y similitud de uno expedido en legal forma, circunstancia que indujo al error a todos a aquellos que tuvieron contacto con el documento materia de falsificación, incluso, a la profesional del Derecho contratada por la entidad financiera para el estudio de títulos.

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

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

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

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

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

### **3.5. De la Nulidad de los Actos Administrativos:**

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

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

**Superintendencia de Notariado y Registro**

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)

Código:

GDE - GD - FR - 08 V.03

28-01-2019



RESOLUCION No. de 2020

000 14 6 17 JUL 2020

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 2015-  
EXPEDIENTE No. 50C-AA.0051-2019**

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

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

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

**De la Instrucción Administrativa 11 de 2015:**

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

Como se indicó la Instrucción administrativa 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, contiene unas directrices que contrarían la facultad de competencia asignada al juez penal por parte del legislador, en los casos de documentos espurios, y le asigna a los registradores de instrumentos públicos, unas facultades, a título de "corrección de errores", por "inexistencia del documento" que riñen no solo con el enunciado normativo transcrito, sino con disposiciones normativas de rango constitucional, así como otras de rango legal y reglamentario y según esas directrices la oficina de Registro debe dar cumplimiento a lo dispuesto en esa instrucción administrativa.

Por lo que si se dan alguna de los anteriores escenarios indicados en la Instrucción, el Registrador deberá proceder a ordenar iniciar la respectiva actuación administrativa, pero es importante resaltar aquí, que el documento con base en cual se hizo la anotación, "No es falso", ni que sea "presuntamente falso", sino "INEXISTENTE" de acuerdo a lo que reza la instrucción, sin que medie un debate probatorio ante el juez competente, para tomar una decisión judicial en firme y de esta forma se pueda llegar a desvirtuar el valor probatorio del título o documento y de la inscripción correspondiente, así como su oponibilidad a terceros, y las presunciones de veracidad y exactitud de las que fue revestida la anotación en su momento cuando fue publicitada en el registro inmobiliario, y en segundo lugar no se puede considerar que la inscripción efectuada en el registro, se pueda considerar como un error de registro que puede ser subsanable por vía de actuación administrativa, por parte del Registrador, como quiera que la misma instrucción reconoce expresamente que la inscripción hecha con base en tal o tales documentos, no es un error de registro y por ende hace también a la Oficina de Registro, víctima del accionar de personas inescrupulosas, como se dejó consignado en uno de los apartes del inciso cuarto de la Instrucción 11 de 2015. "*(...) que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro, 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.*"

A pesar del reconocimiento expreso que quedó señalado en la citada instrucción como se precisó en antecedente, que la inscripción de un documento presuntamente falso, o "Inexistente", no es un error en el proceso de registro, en la misma se imparte directrices a los Registradores, en el sentido de que, hecha la solicitud por parte del interesado y emitido el auto motivado de apertura de la actuación administrativa, a fin de que el folio de matrícula refleje la real situación jurídica, recabadas las pruebas sobre la "inexistencia" del documento o documentos, la decisión final de la actuación administrativa deberá ajustarse a las instrucciones que a continuación se transcriben, y con el fundamento jurídico allí mencionado, que es el de corrección de errores de registro, previsto en el Estatuto de Registro y que así se dejó plasmado en la Instrucción 11 de 2015 por la SNR, que precisa:

RESOLUCION No. de 2020, 17 JUL 2020

000 14 6

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 2015-  
EXPEDIENTE No. 50C-AA.0051-2019**

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

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

Y el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, consignado en la instrucción 11 de 2015, inciso segundo dispone: "Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no creó 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."

A pesar de los reparos hechos a la referida instrucción 11 de 2015 de la SNR, como se deja consignado en antelación, donde se concluye por una parte, no somos competentes para determinar una "presunta falsedad" o como lo deja consignado la instrucción, "Presuntamente falso" de un documento sino "INEXISTENTE", (art.100 del Decreto Ley 960/1970 Estatuto Notarial y 47 del Decreto 2148 de 1983) como lo deja consignado la tantas veces mentada instrucción, como quiera que la Oficina de Registro se estaría abrogando una competencia que por mandato del legislador corresponde a los jueces de la República y por otra parte, no es un error de registro, en el que pudo incurrir en la calificación del documento en el registro al momento de inscribirlo y publicitarlo, pero por ello no es menos cierto que de no acatarse dicha instrucción, nos veríamos inmersos en una investigación disciplinaria de conformidad con lo dispuesto en la ley 734 de 2002 Deberes y Prohibiciones, artículos 34 y 35 numerales 1, 7 y 24. Que hacen referencia a la obligación impuesta al servidor público de cumplir y hacer que se cumplan las órdenes superiores emitidas por sus superiores jerárquicos en ejercicio de sus atribuciones y le acarrearán investigación disciplinaria, el incumplimiento de dichos deberes, como sería el caso de incumplir la instrucción 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Por lo que en cumplimiento de lo ordenado en la Instrucción 11 de 2015, y así no se comparta la motivación contenida en la misma, de acuerdo con las razones de orden legal antes indicadas, y a fin de que el inmueble refleje la real situación jurídica se procede a dar cumplimiento a la misma, concatenado con los requisitos y procedimientos establecidos en el artículo 93 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

En acatamiento a lo contenido en la Instrucción Administrativa No 11 de 2015, se procede ahora al estudio del tema que originó la presente actuación, como es el acto contenido en la **anotación No 6** del Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1231025**, atendiendo que la transferencia que se efectuó fue originada en una escritura pública presuntamente inexistente y de acuerdo con el material probatorio arrimado, se decidirá de fondo la presente Actuación Administrativa.

El Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1231025**, hace referencia al Lote No. 11, Manzana 15 Sector 1 Santa Catalina Calle 11 D 84-25 y (según Catastro Calle 11D 80B-25), con extensión de (72.00) metros 2, consta de siete (07) anotaciones todas válidas. El titular del derecho de dominio es el señor **REINOSO MOLANO NEIL MAURICIO**, quien adquirió el inmueble por compraventa a Fabio Velandía Rincón y Alba Marina Díaz Jiménez, por valor de (\$3.500.000.00), por **Escritura No 2483 del 13-12-2006, de la Notaría catorce (14) de Bogotá, radicada con el Turno de Documento 2013-113176 del 03-12-2013 a la anotación 06**, esta última objeto de controversia.

Obra a (folios 72 y 75), certificaciones expedidas por la Notaría Catorce (14) de Bogotá, según certificados de fecha 16-12-2019 y 19-11-2019 donde manifiesta textualmente lo siguiente:

*"(...) 1) Que en el tomo 58 del protocolo de Escrituración del año 2006 que se lleva en esta notaría, aparece a folio 340 la Escritura Pública número 2483 del 13 de diciembre de 2006 que hace referencia a una compraventa de un lote de terreno que afecta la matrícula inmobiliaria 50C-775353 de la ciudad de Bogotá. 2) Que en los referidos instrumentos públicos intervinieron Fernando Samudio Chaparro como vendedor y Martha Yolima Leiton Florián como compradora. 3) Que la Escritura 2483 del 13 de diciembre de 2006 fue extendida en papel notarial distinguido con los números AA26973132 y 26973133. Expedida a solicitud de la Superintendencia de Notariado y Registro a los dieciséis (16) días del mes de diciembre de dos mil diez y nueve (2019), firmado: Jorge Luis Buelvas Hoyos. Notario Catorce de Bogotá."*

*"(...) Certifica que: En el protocolo de esta notaría no aparece evidencia de que los señores Fabio Velandía Rincón, identificado con cédula de ciudadanía número 19.166.774 de Bogotá y Alba Marina Díaz Jiménez, identificada con cédula de ciudadanía número*

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

GDE - GD - FR - 08 V.03

28-01-2019



RESOLUCION No. de 2020

( 000 14 6 )

17 JUL 2020

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 2015-  
EXPEDIENTE No. 50C-AA.0051-2019**

20.803.982 de Palme, hayan efectuado escritura pública de compraventa en el año 2006 sobre el inmueble ubicado en la calle 11D No. 80B-25 y mucho menos que la escritura 2483 del 13 de diciembre de 2006 corresponda a este acto jurídico. Expedida a solicitud del interesado a los diez y nueve (19) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019), firmado: Jorge Luis Buelvas Hoyos. Notario Catorce de Bogotá."

Así mismo, a (folios 29 a 35 del expediente 51/2019), se encuentra el documento que fue allegado proveniente del histórico de documentos que reposan en la ORIP Bogotá Zona Centro, copia de la escritura 2483 de 13-12-2013 Notaría 14 de Bogotá, documento que fue inscrito en la anotación 06 de fecha 03-12-2013 Radicación 2013-113176, escritura contentiva del acto de compraventa por la cual transfieren los señores **VELANDIA RINCON FABIO, DIAZ JIMENEZ ALBA MARINA** a favor de **REINOSO MOLANO NEIL MAURICIO**, el inmueble Lote No. 11, Manzana 15 Sector 1 Santa Catalina Calle 11 D 84-25 y (según Catastro Calle 11D 80B-25), con matrícula inmobiliaria No. 50C-1231025, por valor de (3.500.000.00)

Confrontando tanto las Certificaciones expedidas por el señor Notario Catorce de Bogotá, como del documento que se encuentra inscrito en la ORIP Bogotá Zona Centro en la anotación 06 del folio de matrícula No. 50C-1231025, se concluye que el acto contenido en la escritura original que reposa en el protocolo de esa notaría, no coincide con el acto inscrito en la anotación 06 del folio de matrícula 50C-1231025, para lo cual remite copia de la escritura en mención 2483 de 13-12-2013, y como lo indicó la certificación notarial contiene un acto de Compraventa, siendo otorgante **FERNANDO SAMUDIO CHAPARRO** y compradora **MARTHA YOLIMA LEYTON FLORIAN**, por valor de (\$12.000.000) el cual recae sobre el inmueble Lote de terreno No. 36 de la Manzana 57 Patio Bonito Segundo Sector, Calle 35 B No.97A-43 de Bogotá y con matrícula inmobiliaria No. 50S-775353.

Por otra parte, fue allegada copia del respectivo denuncia penal presentado por el señor FABIO VELANDIA RINCON y ALBA MARINA DIAZ JIMENEZ ante la Fiscalía General de la Nación-actualmente a cargo de la Fiscalía 181 Seccional Unidad Fe pública y Orden Económico- bajo el Radicado No. 110016000012201306315, en acatamiento a lo dispuesto en la Instrucción 11 de 2015, (folios 20 al 23 y 67-), que permiten clarificar medianamente que se pudo incurrir presuntamente en un delito de falsedad en documento público en relación con la escritura 2483 de 13-12-2006 notaría 14 de Bogotá, documento que se encuentra registrado en la anotación 06 del folio de matrícula No. 50C-1231025, pero será la justicia penal quien determinara realmente si el documento es espurio y quienes son los responsables, como quiera que ello desborda las competencias de las oficinas de Registro, como se ha dejado sentado en precedencia, por lo tanto como hemos insistido, no es un error de registro y por ende también a la Oficina de Registro fue víctima del accionar de personas inescrupulosas.

Esta oficina debe manifestarse respecto a la inscripción de que trata la anotación No. 06 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1231025, bajo el entendido que el hecho presentado no se originó por equivocación en la prestación del servicio registral, sino, por hechos punibles por parte de terceros. Lo cual, de acuerdo a las pruebas recaudadas dentro de la presente actuación, demuestra la **INEXISTENCIA** del instrumento Escritura pública, en especial, con la certificación de la Notaría Catorce de Bogotá, donde adjunto la copia de la Escritura No **2483 del 13-12-2006**, que contiene un contrato, partes, inmueble y matrícula completamente diferente con relación a la copia de la **escritura 2483 de 13-12-2006**, que obra inscrita en la Oficina de Registro a folios ( 29 a 35 y 72 a 74) lo que conlleva a demostrar plenamente que el acto que aparece inscrito en la **anotación No. 06** del folio de matrícula No. 50C-1231025, es **INEXISTENTE**, procediendo este despacho a dejarlo sin valor ni efecto jurídico registral, en acatamiento de lo dispuesto en la Instrucción 11 de 2015 expedida por la SNR.

Como fundamento legal primordial para la invalidación se tiene el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, en especial el párrafo segundo, en donde se encuentra estipulado: "Cuando una inscripción se efectúe 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." (Entre comillas es textual).

Con lo anterior, se demuestra que la compraventa contenida en la anotación No 06 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1231025, no fue realizada legalmente, de tal manera que el folio no cumplen con lo ordenado en el Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, debiéndose realizar las acciones necesarias, para que el folio mencionado que identifica el inmueble Lote No. 11, Manzana 15 Sector 1 Santa Catalina Calle 11 D 84-25 y (según Catastro Calle 11D 80B-25), exhiba en todo momento la real y verdadera situación jurídica del inmueble, lo cual se complementa con lo ordenado por los Artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012., para lo cual se **dejara sin valor y efecto jurídico registral la anotación 06** del citado folio de matrícula,



RESOLUCION No. de 2020

000146

17 JUL 2020

**POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 2015-EXPEDIENTE No. 50C-AA.0051-2019**

suprimiendo la "X" que identifica al propietario, con fundamento en la Instrucción 11 de 2015 SNR y art. 60 de la ley 1579 de 2012 y se deberán hacer las salvedades pertinentes.

Por las anteriores consideraciones este Despacho,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Dejar sin valor y efecto jurídico la anotación No. 6 del Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1231025**, con Turno de Documento **2013-113176** del **03-12-2013**, suprimiendo la "X" que identifica al propietario, conforme a los consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción 11 de 2015 SNR, y art. 60 de la Ley 1579 de 2012). Déjense las salvedades a que haya lugar,

**SEGUNDO:** Cuando quede en firme esta decisión desbloquéese el folio de matrícula.

**TERCERO:** Notifíquese la presente resolución a los señores **FABIO VELANDÍA RINCÓN Y ALBA MARINA DÍAZ JIMÉNEZ** (Calle 88 No. 94 P-42 Int. 302 Barrio Bachue- de Bogotá// Email: [velandiadiaz@gmail.com](mailto:velandiadiaz@gmail.com)); **NEIL MAURICIO REINOSO MOLANO**. (Calle 33-S No- 51F-71 de Bogotá). Informándoles que contra el presente acto administrativo, proceden los recursos de reposición, para ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y/o apelación, este último cuando se interpone de manera exclusiva, para ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez días siguientes a su notificación, (artículos 74 y siguientes Ley 1437 de 2011, y Decreto 2723 de 2014.)

**CUARTO:** Comunicar esta decisión a Fiscalía 181 Seccional Unidad Fe pública y Orden Económico- de Bogotá (Carrera 33 No- 18-33 Bloque C. Piso 3. de Bogotá), a la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTÁ (Avenida carrera 30 # 25-90 Torre B Piso 2°)**, para lo de su competencia.

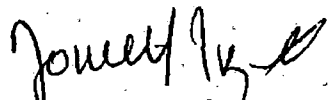
**QUINTO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Por secretaria del Despacho procédase de conformidad,

**COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C. a los

17 JUL 2020

  
**JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES**  
Registradora Principal

Carmen C. Rojas D.  
Profesional Especializado  
11-03-2020

  
**JOSE GREGORIO SEPULVEDA YÉPEZ**  
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica  
Registral