

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

**RESOLUCIÓN No. 00535**

**06 DIC 2019**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”  
EXP. 426 DE 2017.**

**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 59 de la Ley 1579 de 2012, 42, 43 de la ley 1437 de 2011, y 22 del Decreto 2723 de 2014,

**ANTECEDENTES**

Que mediante derecho de petición con número de radicación 50N2017ER16778 del 28 de julio de 2017, el señor DANIEL LIMAS TORRES en calidad de propietario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20137746 “Casa 1 del Conjunto Residencial Villas de Bargueño”, elevó las siguientes solicitudes:

*“1.- Solicito comedidamente, se corrija el error en el que incurrió la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-zona norte, y se ordene el cierre del folio **50N-20422510**, que erróneamente se abrió en 2004 INTERPRETANDO QUE SE TRATABA DE UN ENGLOBE DE LAS MATRÍCULAS 20137756 Y 20137757, lotes 11 12, según se observa en el folio anotación 002, error que viene causando detrimento patrimonial a todos los propietarios del Conjunto residencial Villa de Bargueño, al convertirnos es deudores del Distrito, impidiendo además la libre negociación de los inmuebles que lo conforman.*

*2.- Se oficie a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital de Bogotá, y al IDU, informando acerca del cierre del folio **50N-20422510**, y para que tomen efecto retroactivo las medidas que permitan sanear y cerrar la cuenta **CHIP AAA0229NCYX, CEDULA CATASTRAL 008514142700000000**, por tratarse de un error, que afecta a los propietarios de inmuebles en el conjunto residencial Villas de Bargueño, en esta ciudad, con el levantamiento de medidas cautelares si las hubiere.”*

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.**  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail: ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7366-1



Certificado N° GP 174-1

**PÁG. 2 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

La solicitud anterior fue remitida al área de Correcciones de esta entidad con la finalidad de darle el trámite respectivo, por lo que fue ingresado como turno de corrección C-2017-7505, y frente a lo cual esa dependencia decidió que el asunto debía atenderse por parte de la sección de Abogados Especializados, remitiendo la solicitud mediante oficio 50N2017IE00456 en el que se indica que debe establecerse la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20422510.

Dicha decisión le fue informada al señor DANIEL LIMAS TORRES, mediante oficio consecutivo No. 50N2017EE28048 de fecha 01 de agosto de 2017.

Con fundamento en lo anterior y mediante Auto 00106 del 24 de octubre de 2018, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria que corresponden al Conjunto Residencial Villas de Bagueño – Exp. 426 de 2017, comunicándose dicha decisión a los siguientes terceros determinados, al CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE BARGUEÑO, a los señores DANIEL DE JESUS LIMAS TORRES, SILVIA ROSARIO HEMRIQUEZ GUARIN, al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", a la sociedad HELM BANK S.A., al señor LUIS CARLOS FONSECA, al señor LUIS RICARDO AYA GARCIA, a la señora LUZ MARIA DE FATIMA GOMEZ PEREZ, a la sociedad ALUXIA VALORES S.A.S., a la señora BERNARDA MOLINA URUETA, al señor ARI GUSTAVO PARRA LONDOÑO, a la sociedad CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO, a la señora CLAUDIA MARIA DEMMER COLMENARES, a la señora ALEJANDRA MARTINEZ VELASCO, al BANCO DE LA REPUBLICA, al señor HUGO ALBERTO MUÑOZ RODRIGUEZ, a la señora GISELE ALZATE ANGEL, la señora NUBIA STELLA BARON LEGUIZAMON, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, al Instituto de Desarrollo Urbano, al Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá en cuyo despacho obra el proceso ejecutivo de acción mixta de radicado 2014-0066, al Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá en cuyo despacho obra el proceso de reorganización de radicado 110013103043201500756; teniendo en cuenta que la notificación incluye a los terceros indeterminados que puedan resultar afectados dentro de la actuación, la misma se publicó en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el día 02 de noviembre de 2018 y en el Diario Oficial en su edición 50.802 del nueve (09) de diciembre de 2018; y dejando constancia que por encontrarse restringidas las consultas por parte de la Superintendencia de Notariado y registro y por no lograrse establecer dirección ni

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° MI 7098-1

Certificado N° SP 174-1

**PÁG. 3 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

número de teléfono de la señora CLAUDIA MARIA DEMMER COLMENARES, no fue posible comunicar dicho auto.

**INTERVENCION DE LAS PARTES Y/O TERCEROS**

Durante el curso de la actuación administrativa y mediante radicación 50N2017ER05022 de fecha 22 de marzo de 2018, el señor DANIEL LIMAS TORRES; presentó Derecho de petición, al cual se le dio respuesta mediante oficio 50N2018EE14342 de fecha 16 de abril de 2018; con radicación 50N2019ER14550 de fecha 03 de septiembre de 2019, el señor LUIS CARLOS FONSECA PINZON; solicita mediante derecho de petición se resolviera la situación jurídica de su inmueble, al cual se le dio respuesta mediante oficio 50N2019EE25937 de fecha 17 de septiembre de 2019 y finalmente mediante radicación 50N2019ER14292 de fecha 29 de agosto de 2019, el señor DAVID VALENCIA; presenta Derecho de petición solicitando se resolviera la situación jurídica de su inmueble, al cual se le dio respuesta por oficio 50N2019EE25936 de fecha 17 de septiembre de 2019.

**PRUEBAS**

Conforman el acervo probatorio:

1. Copia del Derecho de Petición 50N2017ER16778 del 28 de julio de 2017 y sus anexos, presentado por el señor DANIEL LIMAS TORRES.
2. Copia del oficio GGJR-C-1920 50N2017EE35360 de fecha 29 de septiembre de 2017, remitido por parte Grupo de Gestión Jurídica Registral - Correcciones, dirigida al peticionario donde se le informa que la solicitud sería tramitada por el Grupo de Abogados Especializados.
3. Copia del oficio GGJR-C-2019 50N2017IE00456 de fecha 29 de septiembre de 2017, remitido por parte Grupo de Gestión Jurídica Registral - Correcciones, dirigida al Grupo de Abogados Especializados.
4. Copia del oficio con radicación 50N2018ER05022 de fecha 23/03/2018, donde el señor DANIEL LIMAS TORRES, interpone un Derecho de Petición.
5. Copia de la respuesta dada al señor DANIEL LIMAS TORRES, mediante radicado 50N2018EE14342 del 16 de abril de 2018.
6. Copia de las comunicaciones del Auto No. 00106 del 24/10/2018 realizadas a: al CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE BARGUEÑO, a los señores DANIEL DE JESUS LIMAS TORRES, SILVIA ROSARIO HEMRIQUEZ GUARIN, al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", a la sociedad HELM BANK S.A., al señor LUIS CARLOS FONSECA, al señor LUIS RICARDO AYA GARCIA,

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° 09 174-1

*g*

**PÁG. 4 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

a la señora LUZ MARIA DE FATIMA GOMEZ PEREZ, a la sociedad ALUXIA VALORES S.A.S., a la señora BERNARDA MOLINA URUETA, al señor ARI GUSTAVO PARRA LONDOÑO, a la sociedad CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO, a la señora CLAUDIA MARIA DEMMER COLMENARES, a la señora ALEJANDRA MARTÍNEZ VELASCO, al BANCO DE LA REPUBLICA, al señor HUGO ALBERTO MUÑOZ RODRIGUEZ, a la señora GISELE ALZATE ANGEL, la señora NUBIA STELLA BARON LEGUIZAMON, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, al Instituto de Desarrollo Urbano, al Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá en cuyo despacho obra el proceso ejecutivo de acción mixta de radicado 2014-0066, al Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá en cuyo despacho obra el proceso de reorganización de radicado 110013103043201500756.

7. Copia de la certificación de fecha 04/12/2019, donde consta que por encontrarse restringidas las consultas por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro no se logró establecer dirección y teléfono de la señora CLAUDIA MARIA DEMMER COLMENARES, a quien debió comunicarse el Auto No. 00106 del 24/10/2018.
8. Certificado de la publicación del Auto No. 00106 del 24/10/2018 en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 02 de noviembre de 2018.
9. Copia de la publicación del Auto 000079 de 2017 en el Diario Oficial en su edición 50.802 del 09 de diciembre de 2018.
10. Copia del oficio con radicación 50N2019ER14550 de fecha 03/09/2019, donde el señor LUIS CARLOS FONSECA PINZON, interpone un Derecho de Petición.
11. Copia de la respuesta dada al señor LUIS CARLOS FONSECA PINZON, mediante radicado 50N2018EE14342 del 16 de abril de 2019.
12. Copia del oficio con radicación 50N2019ER14292 de fecha 29/08/2019, donde el señor DAVID VALENCIA, interpone un Derecho de Petición.
13. Copia de la respuesta dada al señor DAVID VALENCIA, mediante radicado 50N2018EE25936 del 17 de SEPTIEMBRE de 2019.
14. Impresión simple del folio de matrícula 50N-20422510.
15. Copia del Auto No. 00106 del 24 de octubre de 2018 Por el cual se inicia actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria que corresponden al Conjunto Residencial Villas de Bargueño.

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



**PÁG. 5 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

**CONSIDERACIONES**

Mediante derecho de petición con número de radicación 50N2017ER16778 del 28 de julio de 2017, el señor DANIEL LIMAS TORRES en calidad de propietario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20137746 "Casa 1 del Conjunto Residencial Villas de Bargeño, solicitó se corrija el error en el que incurrió la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-zona norte, y se ordene el cierre del folio 50N-20422510, que erróneamente se abrió en 2004 INTERPRETANDO QUE SE TRATABA DE UN ENGLOBE DE LAS MATRÍCULAS 20137756 Y 20137757, lotes 11 y 12, según se observa en el folio anotación 002, error que viene causando detrimento patrimonial a todos los propietarios del Conjunto residencial Villa de Bargeño, al convertirse en deudores del Distrito, impidiendo además la libre negociación de los inmuebles que lo conforman.

Realizado el estudio por parte del grupo de especializados, al folio de matrícula objeto de la solicitud, se encontró que mediante turno de radicación No. 2004-27049 de fecha 14 de abril de 2004, ingresó para su registro la Escritura Pública No. 152 del 05 de febrero de 2004 de la Notaría 16 de Bogotá, vinculada a los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20137746, 50N-20137747, 50N-20137748, 50N-20137749, 50N-20137750, 50N-20137751, 50N-20137752, 50N-20137753, 50N-20137754, 50N-20137755, 50N-20137756, 50N-20137757 contentiva del acto de REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Residencial Villas De Bargeño.

El abogado calificador de la época, procedió a realizar el registro de la Escritura Pública No. 152 del 05 de febrero de 2004 de la Notaría 16 de Bogotá, en los folios de matrícula inmobiliaria antes citados e inscribiendo el acto de englobe sobre los folios 50N-20137756 y 50N-20137757; dando apertura un nuevo folio de matrícula inmobiliaria el cual se le asignó el número 50N-20422510; incurriendo en error involuntario en la calificación, por cuanto el acto registrado sobre los mismos es jurídicamente inexistente al tenor del documento sometido a registro, teniendo en cuenta que se trataba de una Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal; de tal suerte al dar apertura al folio 50N-20422510, fue posible que para la fecha se trasladara un gravamen Hipotecario constituido mediante Escritura Pública No. 1879 del 15 de abril de 1994 de la Notaria 2 de Bogotá sobre el folio de matrícula Inmobiliaria 50N-20137750, la cual se encuentra cancelada mediante Escritura Pública No. 1428 de fecha 17 de abril de 2006 de la Notaria 2 de Bogotá; así mismo que mediante turno de radicación 2016-55445 de fecha 12 de agosto de 2016 se registrara el oficio No. 5660675671 del 08/08/2016 del Instituto de Desarrollo Urbano con el acto de GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 523 DE 2013; sobre un folio jurídicamente inexistente.

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° 09-1144

**PÁG. 6 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

De otra parte y de acuerdo al estudio realizado a los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20137746, 50N-20137747, 50N-20137748, 50N-20137749, 50N-20137750, 50N-20137751, 50N-20137752, 50N-20137753, 50N-20137754, 50N-20137755, 50N-20137756, 50N-20137757, se encontró que los mismos no tienen folio matriz o de donde se segregan, por lo que mediante la presente se procederá a corregir el aludido error.

Lo expuesto, conlleva a determinar que en materia registral se incurrió en un error por calificación ilegal. Este error se configura cuando el funcionario a quien le corresponde la calificación, obrando de buena o mala fe, efectúa una inscripción con violación de norma legal expresa. Se da cuando se ordena un registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición que impide la inscripción o se pretermiten las etapas del proceso, o cuando se realiza una inscripción extemporánea. (Instrucción Administrativa 01-50 del 27 de noviembre de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro.) Vr. Gr. Como cuando autoriza una venta existiendo embargo inscrito o patrimonio de familia una sucesión o una división material encontrándose gravado con valorización el inmueble, inscripción de hipoteca o venta sobre cosa ajena, o registro de hipoteca y patrimonio de familia fuera de los 90 días que otorga la ley, etc.

Para corregir este error y lograr que el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria exhiba(n) 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

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 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

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° IC-1098-1

Certificado N° SP-174-1

**PÁG. 7 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

ordenamiento jurídico (como por ejemplo artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7º de la Ley 810 de 2003, el artículo 590 del Código de General del proceso, 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 según el artículo 2º del Estatuto de Registro vigente, que se concretan de la siguiente manera y que son en últimas, la esencia de la función registral:

- 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.

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 o registra sin el lleno de los requisitos legales, 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.

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**  
**Bogotá, Zona Norte.**  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
**ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co**



Certificado N° SP-114-1

**PÁG. 8 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

De tal importancia resulta el principio de publicidad en materia registral, que al mismo se encuentra asociado 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 en sentencia C-185 de 2003, del Magistrado Ponente Dr. Eduardo Montealegre Lynett, ha dicho lo siguiente:

*"(...) 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 la publicidad registral.

Igualmente, considera que en esta disposición el Legislador delegado califico 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. (...)" (Negritas fuera de texto original).

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, conforme a lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley 1579 de 2012.

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
[ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co)



Certificado N.º GP 174-1



**PÁG. 9 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

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 inmobiliaria, (artículo 49 Estatuto de Registro) 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 el 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 y por error se devuelve el documento sin inscribir, como ocurre en el caso que nos ocupa.

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitaran la real y exacta situación

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° SP 124-1

**PÁG. 10 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

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 jurídicas 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 matriculas 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.

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 como los son los errores ortográficos, aritméticos, de digitación o mecanográficos que no afectan la naturaleza jurídica de los actos o el contenido esencial del mismo, 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, 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 solo tienen como objetivo regular un procedimiento administrativo que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada una 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.

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
[ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co)



Certificado N° GP-1741

**PÁG. 11 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

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 ( ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS), debemos precisar que nuestro legislador no preceptuó termino de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matriculas 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.

• **DE LOS ERRORES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS**

**ERRORES DE ORIGEN JURIDICO**

La doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, enseña que los errores de origen jurídico pueden ser:

A.- Errores de forma: Errores mecanográficos: Son los que se comenten al momento de realizar la anotación respectiva, en la maquina si se trata de folio real o en la digitación si es en folio magnético. Puede ser que al transcribir en el folio de matrícula, se escriba en forma errada un nombre, un número, una fecha, una letra, una palabra, una frase, la naturaleza jurídica del acto.

Esta clase de errores no requiere de actuación administrativa que culmine con resolución; es suficiente con que se corrijan empleando las alternativas establecidas en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, es decir sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Lo corregido debe salvarse colocando nota al respecto en el recuadro del folio destinado a "Autorización de correcciones de errores en el registro".

B.- Errores de fondo:                    Por omisión (actos no registrados)  
    Por anotación indebida (acto registrado)  
    Por interpretación errónea (acto registrado)  
    Por calificación ilegal (acto registrado)

**Errores por anotación indebida:** Se cometen cuando se realizan anotaciones en un folio que no corresponde; o se marca la X en una columna distinta para folio real, y

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° SP 174-1

**PÁG. 12 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

para folio magnético cuando se digita en forma errónea el código de la naturaleza jurídica del acto, cambiando la especificación del acto.

En estos casos se efectúa la corrección, si hay terceros determinados y/o indeterminados que puedan resultar afectados con la corrección, mediante actuación administrativa que culmine con resolución motivada que ordene trasladar la inscripción al folio o a la columna que corresponda o corrigiendo el código de la naturaleza del acto.

Si no existen terceros determinados se aplica pura y simplemente sin más requisitos el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, por cuanto no se modifica una situación sino que se ajusta a la realidad del documento inscrito. De la corrección debe dejarse nota de salvedad. Ello quiere decir, que por ejemplo si se inscribe como naturaleza jurídica del acto un embargo, cuando el oficio que se radico ordenaba era una cancelación de embargo, el registrador de instrumentos públicos o a su Delegado deben proceder a corregir el yerro, comunicándolo al juzgado.

**Errores por calificación ilegal:** Este error se configura cuando el funcionario a quien le corresponde la calificación, obrando de buena o mala fe, efectúa una inscripción con violación de la norma legal expresa.

Se da cuando se ordena un registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición que impide la inscripción o se pretermite las etapas del proceso, o cuando se realiza una inscripción extemporánea. (Instrucción Administrativa 01-50 del 27 de noviembre de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro.) Vr.Gr. Como cuando autoriza una venta existiendo embargo inscrito o patrimonio de familia, una sucesión o una división material encontrándose gravado con valorización el inmueble, inscripción de hipoteca o venta de cosa ajena, o registro de hipoteca y patrimonio de familia fuera de los 90 días que otorga la ley, o cuando se inscribe un acto que no es objeto de registro etc., etc.

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.

**Errores por interpretación errónea:** se cometen cuando el calificador, realiza una inscripción por vía de interpretación, contrariando con ello las interpretaciones que al respecto ha definido la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante circulares o instrucciones administrativas.

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° SP 174-1

**PÁG. 13 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

Para corregir con base en el criterio de la entidad rectora, se debe cumplir con el procedimiento dispuesto en el Título I Capítulo III de la Ley 1437 de 2012, si llegaren a resultar afectadas con dicha corrección personas a cuyo favor se crearon derechos subjetivos con un registro de esa naturaleza.

**Errores por omisión:** Se presenta este error cuando el documento calificado contiene dos o más actos (Venta, Hipoteca, Patrimonio de Familia, Cancelación de Embargo y Embargo de Remanentes) y solo se inscribe uno de ellos o cuando se omite la asignación de matrícula inmobiliaria si se trata de una segregación.

En casos como este se sigue el mismo trámite relacionado para la corrección de errores por interpretación errónea, siempre que con dicha corrección se afecten terceras personas, incluyendo la anotación mediante resolución motivada que se notificara al propietario del inmueble, o al acreedor hipotecario, o comunicando al juzgado al cual se puso a disposición el inmueble desembargado, e indicando los recursos que proceden con dicha providencia. Vr. Gr., cuando luego de la omisión se han inscrito otros actos, como una venta pese a que el oficio contentivo de cancelación de embargo ordenaba embargo del inmueble, que le pone fuera del comercio.

Si tales terceros no existen, por cuanto luego de la omisión no se han inscrito otros actos, la corrección se realiza en virtud del artículo 59 de la ley 1579 de 2012, incluyendo la anotación omitida, sin que medie procedimiento adicional, en estos casos le corresponde al Registrador de Instrumentos Públicos o a su Delegado si se trata de providencias judiciales comunicar, la corrección al despacho judicial o administrativo correspondiente.

El mismo trámite debe adelantarse, en tratándose de actos que impliquen el fraccionamiento de una unidad inmobiliaria y se omita la asignación de matrícula inmobiliaria, si afecta a terceros la corrección o asignación de matrícula se realiza previa actuación administrativa, si no afecta a terceros se procede de inmediato a la apertura de matrícula inmobiliaria, informando sobre este particular al titular del derecho real.

- **DE LA CORRECCION DE ERRORES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS**

La enunciación de errores, efectuada anteriormente, se efectuara según el caso como lo dispone la ley 1579 de 2012, así:

*"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:*

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



**PÁG. 14 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

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. (Subrayas fuera de texto).

(...)

Artículo 60. Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

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

Es claro que en el caso que nos ocupa, estamos frente a un **error por calificación ilegal e interpretación errónea**, ya que se inscribió un documento y se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria 50N-20422510 en desconocimiento del Art. 3 Literal d) y el Art. 16 de la Ley 1579 de 2012; esto es, la Escritura pública No. 152 de fecha 05 de febrero de 2004 de la Notaría 16 de Bogotá, con el acto de Englobe sobre los folios de matrícula inmobiliaria 50-20137756 y 50N20137757; acto el cual es jurídicamente inexistente al tenor de lo pretendido en el documento sometido a registro, por tratarse de una constitución a Reglamento de Propiedad Horizontal; así mismo en la inscripción del Oficio No. 5660675671 del 08/08/2016 del instituto de Desarrollo Urbano – I.D.U registrado en la anotación No. 3 del referido folio.

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° SP-1242

*[Handwritten signature]*

**PÁG. 15 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

Como se observa, se han cumplido todos los requisitos exigidos para que esta Oficina pase a tomar la decisión correspondiente, esto es:

- a. Dejar sin valor ni efectos jurídicos las anotaciones No. 1, 2 y 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20422510, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.
- b. Dejar sin valor ni efectos jurídicos el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20422510.
- c. Incluir en el campo de matrículas segregadas del folio de matrícula inmobiliaria 50N-2042607, los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20137746, 50N-20137747, 50N-20137748, 50N-20137749, 50N-20137750, 50N-20137751, 50N-20137752, 50N-20137753, 50N-20137754, 50N-20137755, 50N-20137756, 50N-20137757.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** DEJAR SIN VALOR NI EFECTOS JURÍDICOS las anotaciones No. 1, 2 y 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20422510, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012. Efectúense las salvedades de ley.

**SEGUNDO:** DEJAR SIN VALOR NI EFECTOS JURÍDICOS el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20422510 de conformidad con la parte motiva de este proveído y efectuar las salvedades de ley.

**TERCERO:** INCLUIR en el campo de matrículas segregadas del folio de matrícula inmobiliaria 50N-2042607, los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20137746, 50N-20137747, 50N-20137748, 50N-20137749, 50N-20137750, 50N-20137751, 50N-20137752, 50N-20137753, 50N-20137754, 50N-20137755, 50N-20137756, 50N-20137757 de conformidad con la parte motiva de este proveído y efectuar las salvedades de ley.

**CUARTO:** Notificar el contenido de esta Resolución a:

CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE BARGUEÑO, a los señores DANIEL DE JESUS LIMAS TORRES, SILVIA ROSARIO HEMRIQUEZ GUARIN, al BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", a la sociedad HELM BANK S.A., al señor LUIS CARLOS FONSECA, al señor LUIS RICARDO AYA GARCIA, a la señora LUZ MARIA DE FATIMA GOMEZ PEREZ, a la sociedad ALUXIA VALORES S.A.S., a la señora BERNARDA

Código:  
GDE – GD – FR – 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° 00 1141

**PÁG. 16 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"  
EXP. 426 DE 2017.**

MOLINA URUETA, al señor ARI GUSTAVO PARRA LONDOÑO, a la sociedad CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO, a la señora CLAUDIA MARIA DEMMER COLMENARES, a la señora ALEJANDRA MARTINEZ VELASCO, al BANCO DE LA REPUBLICA, al señor HUGO ALBERTO MUÑOZ RODRIGUEZ, a la señora GISELE ALZATE ANGEL, la señora NUBIA STELLA BARON LEGUIZAMON.

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 el Diario Oficial. (Artículo 73 ibídem).

**QUINTO:** Comunicar el contenido de este acto administrativo a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, al Instituto de Desarrollo Urbano, al Juzgado 4 Civil del Circuito de Bogotá en cuyo despacho obra el proceso ejecutivo de acción mixta de radicado 2014-0066, al Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá en cuyo despacho obra el proceso de reorganización de radicado 110013103043201500756. Compulsar copia y oficiar.

**SEPTIMO:** 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 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).

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, a 06 DIC 2019

  
**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
Registradora Principal

  
**AMALIA TIRADO VARGAS**  
Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: YMU - Abogado Especializado.

Código:  
GDE - GD - FR - 24 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá, Zona Norte.  
Calle 74 No. 13 - 40 - PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail:  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7238-1

Certificado N° GP 124-1