



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

**RESOLUCIÓN No. 00156**

**DE 2020 11 MAR 2020**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. 139  
DE 2016.**

**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 y 43 de la Ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR y,

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

Con oficio No. 241 de 12 de abril de 2016 proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto, Nariño, radicado en esta Entidad el 20 de abril de 2016 bajo consecutivo 50N2016ER06260, se informó a esta Oficina que el oficio No. 963 de 6 de octubre de 2015 firmado por el señor José Eladio Romero Bustos, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270, no se elaboró en ese juzgado en tanto el mismo no usa sellos de ninguna clase y el firmante nunca ha laborado allí como secretario.

También informó que verificada su base de datos, el señor Adrián Sven Becker Troncoso identificado con cédula de ciudadanía No. 79.948.468, no tiene ninguna demanda en su contra.

Dado que con el oficio de 12/04/16 el Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto no aportó copia de la denuncia penal presentada en la Fiscalía General de la Nación por los hechos irregulares expuestos como lo requiere la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante oficio 50N2018EE00892 de 16 de enero de 2018 esta Entidad respondió al despacho judicial informando sobre la necesidad de la presencia de la denuncia en el expediente para poder dar inicio a la actuación administrativa de que trata dicha instrucción.



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

*sv*

**PÁG. 2 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”  
EXP. 139 DE 2016.**

En igual sentido se informó al señor Wilmar Silva Sandoval en oficio de 2 de marzo de 2018 que dio respuesta al derecho de petición por él radicado el 9 de febrero de 2018 bajo consecutivo 50N2018ER01787.

El señor Silva acreditó su interés en el asunto manifestando ser el comprador del apartamento 405 y el garaje 7 del Edificio Marbella, bienes identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-20377270 y 50N-2037721(sic).

Posteriormente con escrito radicado bajo consecutivo 50N2018ER18243 de 24 de septiembre de 2018, el señor Wilmar Silva Sandoval puso en conocimiento de esta Oficina la copia de la denuncia penal por él presentada ante Fiscalía General de la Nación el día 19 de junio de 2018 por los hechos relacionados con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270, denuncia que informó conoce la Fiscalía 172 Seccional bajo el radicado número 110016000050201823907.

Presentes los requisitos establecidos por esta Superintendencia en la Instrucción Administrativa 11 de 2015, se procedió a estudiar lo reportado el Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto, encontrándose que en la base de datos IRIS DOCUMENTAL bajo turno de documento 2015-86428 de 17 de noviembre de 2015, reposa el oficio No. 963 de 6 de octubre de 2015 aparentemente proferido por citado despacho judicial.

Con el aparente oficio de 06/10/15 se ordenó el embargo del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 50N-20377270 de propiedad del demandado Adrián Sven Becker Troncoso, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.948.468 de Bogotá, inscripción que quedó materializada en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270.

**LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

Mediante auto No. 0108 de 31 de octubre de 2018 se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270.

Este acto administrativo fue comunicado al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO, NARIÑO y al señor WILMAR SILVA SANDOVAL.



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

**PÁG. 3 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”  
EXP. 139 DE 2016.**

Como quiera que no se encontró dirección de contacto del señor ADRIÁN SVEN BECKER TRONCOSO según constancia de la Coordinación Jurídica que reposa en el expediente, a él y a los terceros indeterminados se les comunicó de la existencia de la actuación con la publicación del auto de inicio en la página web de esta Superintendencia el 27 de noviembre de 2018 y en la edición No. 50.798 de 5 de diciembre de 2018 del Diario Oficial.

### PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Oficio No. 241 de 12 de abril de 2016 proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto.
2. Copia del recibo de caja del turno 2015-86428.
3. Impresión de la base de datos IRIS DOCUMENTAL del oficio No. 963 de 6 de octubre de 2015 aparentemente proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto, radicado bajo turno de documento 2015-86428 de 17 de noviembre de 2015.
4. Copia del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270 impreso el 21 de diciembre de 2015.
5. Oficio 50N2018EE00892 de 16 de enero de 2018.
6. Copia de la denuncia presentada el 19 de junio de 2018 ante la Fiscalía General de la Nación por el señor Wilmar Silva Sandoval.
7. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270.

### ANÁLISIS DEL CASO

Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Superintendencia de Notariado y Registro en la Instrucción Administrativa 11 de 2015, se procedió a estudiar lo informado por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto, encontrándose que en la base de datos IRIS DOCUMENTAL bajo **turno de solicitud de registro 2015-86428**, fue radicado el oficio No. 963 de 6 de octubre de 2015 aparentemente proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto, Nariño, mediante el cual ordenó el embargo del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria 50N-20377270 de propiedad del demandado Adrián Sven Becker Troncoso, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.948.468 de Bogotá, para el proceso ejecutivo singular No. 2015-00569 seguido por Rafael Moncayo Burbano.



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

PÁG. 4 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”  
EXP. 139 DE 2016.

Este documento fue registrado el 17 de noviembre de 2015 como anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270 bajo la especificación “EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL”.

Teniendo en cuenta lo antedicho de cara a la información que remitió el Juzgado Segundo Civil Municipal de Pasto en su oficio de 12/04/16, **se concluye sin duda alguna que el documento que soporta la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270 no existe.**

Por lo tanto, para adoptar la decisión de fondo esta Oficina debe tener en cuenta el procedimiento especial señalado en la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la SNR y las siguientes consideraciones:

**“ASUNTO: CORRECCIÓN DE UN ACTO DE INSCRIPCIÓN POR INEXISTENCIA DE INSTRUMENTO PÚBLICO, ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO.**

(...)

*La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, ha tenido conocimiento de documentos que se presentan para su inscripción en esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa competente.*

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

*Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público por carecer de la autorización del notario o no ser emitido por el funcionario competente y en*



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

PÁG. 5 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”  
EXP. 139 DE 2016.

*consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.*

*Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro 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.*

*Con el fin de evitar que se publiciten inscripciones sustentadas en un aparente instrumento público, orden judicial o administrativa inexistente, que no permiten que la matrícula refleje la real situación jurídica del inmueble, los Registradores de Instrumentos Públicos del país implementarán y desarrollarán el siguiente procedimiento:*

#### **1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

*Lo consignado en la presente instrucción solo procederá cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente.*

(...)

*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.*



Certificado N° 027-17-011

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

11 MAR 2020

RESOLUCIÓN NO. 00156

DE 2020

**PÁG. 6 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”  
EXP. 139 DE 2016.**

*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.” (Subraya fuera del texto)*

Como se observa, se han cumplido todos los requisitos exigidos para que esta ORIP pase a tomar la decisión correspondiente, esto es, dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** DEJAR SIN VALOR NI EFECTO REGISTRAL la anotación No. 7 de fecha 17-11-2015 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20377270 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012. Efectúese la salvedad de ley.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** NOTIFICAR personalmente la presente resolución a:

- 2.1. ADRIÁN SVEN BECKER TRONCOSO.
- 2.2. WILMAR SILVA SANDOVAL

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 de 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 ejusdem).



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

RESOLUCIÓN NO: 00156

DE 2020 11 MAR 2020

PÁG. 7 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”  
EXP. 139 DE 2016.

**ARTÍCULO TERCERO:** COMUNICAR el contenido de este acto administrativo al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE PASTO, NARIÑO.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, recurso 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 Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO QUINTO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá a los 11 MAR 2020

  
**AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA**  
Registradora Principal

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

PROYECTÓ: Sofía Benavides (Profesional Especializado)



*of*

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