

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

**RESOLUCIÓN No. 00157**

**11 MAR 2020**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 094 DE 2019.**

**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, 34 al 40 de la ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014, Inst. Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**ANTECEDENTES**

Mediante escrito con numero de radicación 50N2019ER04682 de fecha 20 de marzo de 2019, suscrito por el señor JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA en calidad de propietario del folio de matrícula inmobiliaria 50N-559997, solicita a esta oficina lo siguiente:

*"con base en los lineamientos de la Instrucción administrativa 11 del 30 de julio de 2015 emanado de la Superintendencia de Notariado y Registro que trata "CORRECCIÓN DE UN ACTO DE INSCRIPCIÓN POR EXISTENCIA DE INSTRUMENTO PÚBLICO. ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO", comedidamente solicito a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, se cancele y corrija mediante acto administrativo la inscripción de la escritura espurea o falsa No. 815 de 12/12/2013, en la cual aparece como COMPRADOR el señor YAMIT VEGA ROA, que aparece en el certificado de tradición en la anotación No. 19".*

Para apoyar su petición también aportó fotocopia de la denuncia penal formulada ante la Fiscalía General de la Nación con radicación No. 110016000026201400340 de fecha 28 de mayo de 2014.

En consecuencia a lo anterior, esta oficina procedió a verificar el folio de matrícula inmobiliaria 50N-559997; observando que efectivamente en la anotación No. 19 con turno de radicación 2014-21612 del 28/03/2014, se encuentra registrada la Escritura Pública No. 815 del 12 de diciembre de 2013 otorgada en la Notaría de Mosquera –

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: ofregisbogotanorte@supernotariado.gov.co**



Certificado N° GP-174-1

**PÁG. 2 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 094 DE 2019.**

Cundinamarca, con el acto de compraventa de JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA como vendedor, a favor YAMID VEGA ROA como comprador.

**LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

Las inconsistencias informadas por el señor JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA dieron lugar a la apertura de una actuación administrativa para el Expediente 094 de 2019 y mediante Auto No. 00001 de fecha 08 de enero de 2020 "se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-559997".

Este acto administrativo fue comunicado a los señores JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA, mediante oficio 50N2020EE01140 de fecha 22 de enero de 2020; a la Notaría Única de Mosquera - Cundinamarca, mediante oficio 50N2020EE01141 de fecha 22 de enero de 2020; a la a la Fiscalía General de la Nación – Oficina de Asignaciones de la Dirección de Fiscalías de Bogotá, dentro del proceso No. 110016000026201400340 de fecha 28 de mayo de 2014, mediante oficio 50N2020EE01142 de fecha 22 de enero de 2020; así mismo se dejó constancia de fecha 22 de enero de 2020, donde no se le pudo comunicar el auto No. 00001 de fecha 08 de enero de 2020 al señor YAMID VEGA ROA, ya que no le fue posible establecer dirección, número de teléfono o email.

También se realizó la publicación del Auto 00001 del 08 de enero de 2020 en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, el día 20 de enero de 2020 y excluida la publicación en Diario Oficial, por mandato de la Circular 1033 del 06 de marzo de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Comunicado del 27 de junio de 2019 de la Dirección Técnica de Registro de la S.N.R.

Adicionalmente, se examinaron las pruebas allegadas para determinar la situación jurídica de los folios objeto de estudio, por lo que la Oficina procede a resolver el mismo, teniendo en cuenta, la intervención de terceros, las pruebas y las consideraciones que se harán a continuación:

**INTERVENCION DE TERCEROS**

Durante el curso de la actuación administrativa, no se presentó intervención de terceros.

**PRUEBAS**

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

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



*fu*

**PÁG. 3 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 094 DE 2019.**

1. Escrito radicado 50N2019ER004682 de 20/03/2019 suscrito por el señor: JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA, donde solicita a la oficina se cancele y corrija mediante acto administrativo la inscripción de la escritura espuria o falsa No. 815 de 12/12/2013, en la cual aparece como COMPRADOR el señor YAMIT VEGA ROA, que aparece en el certificado de tradición en la anotación No. 19".
2. Oficio con número de radicación ORIP-GJN-50N2019EE09162 de fecha 27 de marzo de 2019, dirigido al JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA, indicándole que su solicitud había sido enviada a la sección de Abogados Especializados de esta oficina.
3. Escrito radicado 50N2019ER009728 de 29/05/2019 suscrito por el señor: JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA, donde solicita a la oficina se de aplicación a la Instrucción 11 del 30/07/2015 de la S.N.R y aporta copia de la denuncia penal.
4. Oficio con número de radicación ORIP-GJN-50N2019EE16307 de fecha 31 de mayo de 2019, dirigido al JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA, indicándole que su solicitud había sido enviada a la sección de Abogados Especializados de esta oficina.
5. Copia del oficio No. 50N2019EE17470 de fecha 17 de junio de 2019; dirigido a la Notaria Única de Mosquera - Cundinamarca, solicitando pruebas.
6. Copia de la radicación 50N2019ER11664 de fecha 04/07/2019 de la Notaria Única de Mosquera - Cundinamarca; donde se allega la prueba solicitada.
7. Copia del auto No. 00001 del 08/01/2020, por medio del cual se inicia actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-559997 – Exp. AA094 de 2019.
8. Oficios de comunicación del auto de inicio realizada a JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA, mediante oficio 50N2020EE01140 de fecha 22 de enero de 2020; a la Notaria Única de Mosquera - Cundinamarca, mediante oficio 50N2020EE01141 de fecha 22 de enero de 2020; a la a la Fiscalía General de la Nación – Oficina de Asignaciones de la Dirección de Fiscalías de Bogotá, dentro del proceso No. 110016000026201400340 de fecha 28 de mayo de 2014, mediante oficio 50N2020EE01142 de fecha 22 de enero de 2020 y copia de la constancia de fecha 22 de enero de 2020, donde no se le pudo comunicar el auto No. 00001 de fecha 08 de enero de 2020 al señor YAMID VEGA ROA.
9. Publicación del Auto No. 00001 del 08/01/2020 en la página web de esta Superintendencia del 20 de enero de 2020.

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)



*[Handwritten signature]*

**PÁG. 4 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 094 DE 2019.**

10. Copia de la Circular 1033 de 06 de marzo de 2018 de la S.N R y Comunicado de fecha 27 de junio de 2019 de la Dirección Técnica de Registro.
11. Impresión simple del folio 50N-559997.

**ANÁLISIS DEL CASO**

Como quiera que de las pruebas que obran en el expediente se desprende que la escritura pública No. 815 de fecha 12 de Diciembre de 2013 de la Notaría Única de Mosquera - Cundinamarca, inscrita en anotación No. 19 del folio 50N-559997, NO fue otorgada en la Notaría que dice provenir, esta Oficina para tomar decisión de fondo deberá 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 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.*

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. 5 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 094 DE 2019.

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 publique 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.**

**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." (Negritas y Subraya fuera del texto)

Ahora bien, una vez realizado el estudio del expediente 094 de 2019 y del folio de matrícula inmobiliaria 50N-559997, se observa que conforme a lo indicado en la Instrucción Administrativa 11, los pasos enunciados anteriormente se han surtido a cabalidad, teniendo en cuenta que mediante oficio con número de radicación 50N2019ER11664 del 04 de julio de 2019, se recibe por parte de la Doctora LUZ BETTY

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



*[Handwritten signature]*

**PÁG. 6 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 094 DE 2019.**

ZAMBRANO PARRA en calidad de Notaria de Mosquera – Cundinamarca (Encargada), certificación y copia auténtica de la Escritura Pública No. 815 de fecha 12 de Diciembre de 2013 de la Notaría Única de Mosquera; donde indica que la misma corresponde a los actos de ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA VENTA DE CASA, HIPOTECA ABIERAT EN PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA y no a una COMPRAVENTA de Jaime Armando Rivera; así mismo informa que la fecha, matrícula inmobiliaria y otorgantes no coinciden con la que se menciona en el oficio 50N2019EE17470, por lo que se establece con certeza que la anotación No. 19 del folio a estudio (50N-559997) corresponde a un título espurio o fraudulento.

Adicionalmente a ello, es claro precisar que sobre el citado folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra registrado un acto posterior a la Escritura Pública No. 815 de fecha 12 de Diciembre de 2013 de la Notaría Única de Mosquera, así: mediante turno 2015-34651 del 22/05/2015 (anotación 20) el oficio No. 231 del 12/05/2015 de la Fiscalía 101 Seccional Delegada de Bogotá; con el acto de Prohibición Judicial; para cuya cancelación se debe proceder conforme al Art. 62 de la Ley 1579 de 2012.

Finalmente y en consecuencia a que se le dio estricto cumplimiento a los requisitos exigidos en la Circular arriba citada, esta Oficina procederá tomar la decisión correspondiente, de la siguiente manera:

- a. Dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 19 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-559997 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** DEJAR SIN VALOR NI EFECTO REGISTRAL la anotación No. 19 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-559997 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012. Efectúense las salvedades de ley.

**SEGUNDO:** Notificar el contenido de esta Resolución a señores:

1. JAIME ARMANDO RIVERA RIVERA.
2. YAMID VEGA ROA.

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

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° GP 1743

**PÁG. 7 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 094 DE 2019.**

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).

**TERCERO:** Comunicar el contenido de este acto administrativo a la Notaría Única De Mosquera – Cundinamarca y a la Fiscalía General de la Nación – Oficina de Asignaciones de la Dirección de Fiscalías de Bogotá dentro de la denuncia penal con radicación No. 110016000026201400340 de Fecha 28 de Mayo De 2014. Compulsar copia y oficiar.

**CUARTO:** 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).


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

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Bogotá, a 11 MAR 2020

  
**AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA**  
 Registradora Principal

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

Proyectó:  - 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

