



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

RESOLUCIÓN No. 00181

17 MAR 2020

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. 237 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, 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

Mediante el turno de corrección C2019-5538 del 4 de junio de 2019, la señora MARIA SALOME MEJIA BERNAL solicitó ante esta oficina lo siguiente:

"Anotación # cuatro (4); se solicita eliminar y/o cancelar, debido a que no corresponde al folio de matrícula inmobiliaria, se anexa copia autentica Notaria Quinta (5) para que se verifique por segunda (2) vez, que este documento no corresponde a la tradición del inmueble y menos al acto de cancelación de hipoteca ya que la cancelación de ese acto se realizó el presente año."



Certificado N° XC 7009-1



Certificado N° GP 174-1

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

PÁG. 2 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP.237
DE 2019.

Posteriormente, mediante escrito con número de consecutivo GGJR-C-928 - 50N2019IE16520 del 5 de Junio de 2019, el Registrador Principal Encargado remitió al área de Abogados Especializados el turno de corrección C2019-5538 del 04 de junio de 2019, con el fin que se estudiara la real situación jurídica del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-441961.

Mediante oficio con número de consecutivo 50N2019EE21203 del 10 de julio de 2019, la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral le solicitó a la Notaría 5 de Bogotá que certificara si la escritura pública No.3602 del 28 de mayo de 1979 había sido autorizada por ese Despacho y que se remitiera copia de la que figuraba en el protocolo notarial bajo ese número y fecha.

La Notaría 5 de Bogotá mediante escrito con número de radicado 50N2019ER13526 del 12 de agosto del 2019, le remitió a la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral copia autentica de la escritura pública No.3602 del 09 de junio de 1979 la cual reposa dentro del protocolo de la Notaría contentiva del acto de COMPRAVENTA que realiza el señor GABRIEL AFANADOR BECERRA a favor de los señores JOSE ARTURO CUBILLOS MORENO y ROSA LILIA CUBILLOS DE MORENO.

Posteriormente, mediante escrito con número de radicado 50N2019ER18352 del 6 de diciembre de 2019, la señora María Salomé Mejía Bernal en calidad de propietaria del citado bien inmueble aporta la denuncia penal requerida.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con auto No. 00002 de 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-441961.



Certificado N° SC 1030

Certificado N° GP 174

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

PÁG. 3 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP.237 DE 2019.

Este acto administrativo fue comunicado mediante oficio con número de consecutivo 50N2020EE01139 del 22 de enero de 2020 a la Notaría 5 de Bogotá, fue comunicado a la Urbanización Santacoloma Ltda - Administración mediante oficio con número de consecutivo 50N2020EE01138 del 22 de enero de 2020, fue comunicado al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria "BBVA" Colombia Centro Hipotecario mediante oficio con número de consecutivo 50N2020EE01137 del 22 de enero de 2020 y fue comunicado a la señora María Salomé Mejía Bernal mediante oficio con número de consecutivo 50N2020EE01136 del 22 de enero de 2020.

Adicionalmente fue publicado en la página web de esta Superintendencia el día 20 de enero de 2020.

Así mismo es pertinente indicar que de conformidad con el Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro y la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro, el Auto No. 00002 del 08 de enero de 2020 no fue publicado en el Diario Oficial.

INTERVENCION DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa no hubo intervención de la partes ni de terceros.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:



Certificado N° IC 1086-1

Certificado N° GP-174-1

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

fn

PÁG. 4 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP.237 DE 2019.

1. Oficio con número de consecutivo GGJR-C-928 – 50N2019IE16520 del 05 de junio de 2019 suscrito por el Registrador Principal Encargado y dirigido al grupo de Abogados Especializados.
2. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2019EE21203 del 10 de julio de 2019, suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la Notaría 5 de Bogotá.
3. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2019EE25607 del 02 de septiembre de 2019, suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la señora María Salomé Mejía Bernal.
4. Copia del escrito con número de radicado 50N2019ER18352 del 06 de diciembre de 2019, suscrito por la señora María Salomé Mejía Bernal y dirigido a la Superintendencia de Notariado y Registro.
5. Copia de la respectiva denuncia penal radicada bajo el número 20195980378252 el 12-06-2019.
6. Copia del formato de calificación que reposa en el área de microfilmación donde consta la inscripción de la escritura pública No.3602 del 28-05-1979.
7. Copia de la solicitud de fecha 17 de enero de 2020 que realiza la Oficina de Registro al área de comunicaciones y publicaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro con el fin que se realice la respectiva publicación del Auto No.00002 del 8 de enero de 2020.
8. Constancia de Publicación del Auto No.00002 de 2020 en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 8 de enero de 2020.
9. Copia del Comunicado de fecha 27-06-2019 emitido por el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.
10. Copia de la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y registro.



Certificado N° SC 1000 1

Certificado N° EP 174 1

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

PÁG. 5 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP.237 DE 2019.

11. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2020EE01139 del 22 de enero 2020 suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la Notaría 5 de Bogotá.
12. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2020EE01138 del 22 de enero de 2020 suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la Urbanización Santacoloma Ltda - Administración.
13. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2020EE01137 del 22 de enero de 2020 suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido al Banco Bilbao Viscaya Argentaria "BBVA" Colombia - Centro Hipotecario.
14. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2020EE01136 del 22 de enero de 2020 suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la señora María Salomé Mejía Bernal.
15. Copia del escrito con número de radicado 50N2019ER13526 del 12-08-2019 suscrito por el Notario 5 Encargado de Bogotá quien aporta copia autentica de la escritura pública No.3602 del 09-06-1979 que reposa en el protocolo de dicha notaría.
16. Copia del correo electrónico de fecha 03 de febrero de 2020 enviado al funcionario del Grupo de Gestión Tecnológica y Administrativa de la Oficina de Registro Bogotá Zona Norte, por parte del abogado especializado del área jurídica de dicha oficina.
17. Copia de la respuesta dada por correo electrónico por parte de la funcionaria de la Dirección Administrativa de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 17 de febrero de 2019.
18. Copia del folio cartulina 50N-441961.



Certificado N° GP-174

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

/

19. Copia del turno de calificación 2019-30554 del 17 de mayo de 2019 que contiene el certificado No.514 del 14-05-2019 de la Notaría 41 de Bogotá.
20. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria 50N-441961.

ANÁLISIS DEL CASO

Como quiera que de las pruebas que obran en el expediente entre ellas el oficio de fecha 12 de agosto de 2019 proferido por el Notario 5 de Bogotá y radicado en esta oficina bajo el número 50N2019ER13526 se desprende que la escritura pública 3602 de 28 de mayo de 1979 de la Notaría 5 de Bogotá inscrita en anotación No. 4 del folio 50N-441961, *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



Certificado N° SC 7580-1

Certificado N° GP 174-1

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

h

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.

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



Certificado N.º SC 1780-1

Certificado N.º GP 174

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia

ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

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.- AMBITO 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.

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



Certificado N° SC 1750-1

Certificado N° GP 174-1

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

y

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)

Revisados los documentos que obran en el archivo de microfilmación como el folio cartulina 50N-441961 se encontró que bajo turno 1979-64960, ingresó para su registro la **escritura pública No. 3602 de 28 de mayo de 1979 de la Notaría 5 de Bogotá** mediante la cual la Corporación Grancolombiana de Ahorro y Vivienda dice cancelar la hipoteca a favor de Urbanizaciones Santacoloma Ltda con relación al bien inmueble identificado con el folio 50N-441961.

Ahora, visto las pruebas que obran dentro del expediente, oficio del 12 de agosto de 2019 suscrito por el Notario 5 de Bogotá y radicado en esta oficina bajo el número 50N2019ER13526 del 12 de agosto de 2019 se halló:

1. Que dentro del escrito allegado por la Notaria Quinta de Bogotá fue aportada copia de la escritura pública No.3262 del 09-06-1979 de la Notaria Quinta que reposa en el protocolo de dicha notaría y efectivamente se puede evidenciar que contiene un acto de COMPRAVENTA que realiza el señor Gabriel Afanador Becerra a favor de los señores José Arturo Cubillos Moreno y Rosa Lilia Quevedo de Cubillos con relación al bien inmueble urbano consistente en una casa de habitación ubicada en la carrera 65 No.5-90 urbanización la pradera



Certificado N° SC 1036-1

Certificado N° CP 114-1

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

con un área de 189.68m². En la dicha escritura no se cita el folio de matrícula inmobiliaria que identifica al mencionado bien inmueble.

2. Que revisado el campo de cancelaciones del folio de matrícula inmobiliaria 50N-441961 se encuentra que con el registro de la escritura pública No.3602 del 28-05-1979 de la Notaría 5 de Bogotá, se canceló la anotación No.3 de dicho folio la cual hace referencia a una hipoteca constituida por los señores MARIA CONSTANZA VILLEGAS DE VELEZ y HUGO FERNANDO VELEZ MONTES mediante escritura pública No.1023 del 31-05.1979 de la Notaría 21 de Bogotá a favor de la CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR", cancelación que no es procedente por cuanto las partes que cita la escritura pública 3602 registrada en el folio 50N-441961 difieren de las partes que constituyeron la hipoteca las cuales se encuentran registradas en la anotación No.3 del mencionado folio.
3. Así mismo es pertinente indicar que de conformidad con la escritura pública aportado por la Notaría 5 de Bogotá se encuentra que la escritura pública No.3602 que reposa en el protocolo de dicha notaría difiere en la fecha, en el objeto y en las partes de la documentación que reposa en el archivo de microfilmación y folio cartulina 50N-441961.
4. A su vez debe tenerse en cuenta que mediante el turno de radicación 2019-30554 ingresó para su registro el certificado No.514 del 14 de mayo de 2019 de la Notaría 41 de Bogotá, a través del cual el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A "BBVA COLOMBIA" en calidad de acreedor cancela la hipoteca constituida por los señores MARIA CONSTANZA VILLEGAS DE VELEZ y HUGO FERNANDO VELEZ MONTES mediante escritura pública No.1023 del 31-05.1979 de la Notaría 21 de



Certificado N° SC 70201

Certificado N° GP 1741

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia

ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

PÁG. 11 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP.237 DE 2019.

Bogotá, certificado que se encuentra debidamente registrado en la anotación No.17 del folio 50N-441961 pero que a la fecha el campo de cancelaciones aun no refleja dicha situación, toda vez que aparece que la anotación No.4 (Esc.P.3602) cancela la anotación No.3 (Esc.P1023) lo cual no corresponde a la real situación jurídica del citado bien inmueble.

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 efecto registral la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-441961 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.
- b. Corregir el cuadro de cancelaciones del folio 50N-441961 en el sentido de establecer que la anotación 17 cancela la anotación No. 3 de conformidad con la parte motiva de este proveído. Efectúense las salvedades de ley.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTO REGISTRAL la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-441961 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012. Efectúese la salvedad de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: Corregir el cuadro de cancelaciones del folio 50N-441961 en el sentido de establecer que la anotación 17 cancela la



Certificado N° SC 1750-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia

ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

PÁG. 12 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP.237 DE 2019.

anotación No. 3 de conformidad con la parte motiva de este proveído. Efectúense las salvedades de ley.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR personalmente la presente resolución a:

1. MARIA SALOME MEJIA BERNAL
2. URBANIZACIONES SANTACOLOMA LTDA.

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).

ARTÍCULO TERCERO: COMUNICAR el contenido de este acto administrativo y remitir copia del mismo a la siguiente entidad:

1. NOTARIA QUINTA DE BOGOTA
2. CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR HOY BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A "BBVA COLOMBIA"

ARTÍCULO 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



Certificado N° SC 1205

Certificado N° 1011241

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

PÁG. 13 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP.237 DE 2019.

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).

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en de Bogotá, a 17 MAR 2020


AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal


AMALIA TIRADO VARGAS
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral

PROYECTO: PAMB, Profesional Especializada
Fecha: 18-02-2020



Certificado N° IC 7090 1



Certificado N° GP 174 1

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