

RESOLUCIÓN

DE 2023  
27 JUN 2023

ESTOS MUL Y S. = - 00484

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE I DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE  
BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 1437 de 2011, 1579 de 2012 la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro,

**ANTECEDENTES**

1. Mediante auto de 7-2-2.020 (fls. 47-49), de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), se dispuso el inicio de una actuación administrativa, ahora denominada expediente I de 2.020, por la posible inscripción, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, de dos escrituras al parecer inexistentes (anotaciones 6, y 8, ambas de compraventa del inmueble), de acuerdo con lo dispuesto en la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), sobre la corrección de la situación de inseguridad jurídica en la fe pública registral, derivada de hacer anotaciones en el registro público inmobiliario, con documentos inexistentes: esto es, de una parte, documentos que parecen escrituras pero que no lo son, pues no hay otorgante(s), estipulaciones/declaraciones de voluntad libremente rendidas por el (los) compareciente(s), ante un notario en ejercicio; un(a) notario(a) que dé fe sobre lo allí declarado/estipulado por el (los) otorgante(s), y las autorice con su firma; ni los originales de esos documentos que parecen escrituras, pero que no lo son, forman parte del protocolo de la notaría correspondiente (Capítulo I, Decreto 960 de 1.970 y normas complementarias); y/o, de la otra, memoriales, providencias judiciales/administrativa, que no fueron expedidos(as) por el juzgado/autoridad administrativa competente, que, de acuerdo con la correspondiente copia de registro, los habría emitido; y, el impacto de esas anotaciones de compraventa, sobre los asientos registrales posteriores del folio de matrícula inmobiliaria mencionado, en particular en relación con la compraventa de cosa ajena, de acuerdo con la mencionada instrucción administrativa.:

2. Lo anterior, toda vez que, de acuerdo con lo manifestado por la señora LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, en oficio con radicación 50C2019ER21684 de 26-9-2.019 (fls. 1-2), ella sería la legítima propietaria del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306, no lo ha dado en venta a nadie, no otorgó la escritura 693 de 30-8-2.012 de la Notaría Única de Paipa, registrada como asiento registral seis del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306 turno 2014-22852 de 12-3-2.014, y, en la Notaría Única de Paipa, le informaron que la escritura 693 de la anualidad 2.012, no coincide con la registrada en el folio de matrícula inmobiliaria mencionado, en cuanto a fecha, otorgantes, y negocio jurídico allí pactado; por lo que presentó denuncia penal, con radicación 110016000049201406910, de 13-6-2.014, hoy conexo al proceso 110016000040201101132.

3. Asimismo, la señora HERNÁNDEZ FANDIÑO, refirió en cuanto a la compraventa de que trata la anotación ocho del folio, por escritura 1.453 de 24-10-2.014, Notaría Segunda de Fusagasugá, que ese título escriturario también sería inexistente, pues al ser «Cotejada no existe entre las mismas partes y menos que corresponda a compraventa de mi predio».

4. Puesto que ella no vendió, solicitó del despacho se hicieren las enmiendas del caso, en relación con las inscripciones seis a 11 del folio, cuatro de ellas de compraventa del inmueble

RESOLUCIÓN

DE 2023

18400 - 27 JUN 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

(asientos registrales seis, siete, ocho, y once), uno de hipoteca (inscripción nueve), y otro de cancelación de dicho gravamen (anotación diez).

4. El auto de inicio de esta actuación, le fue comunicado a los interesados; en cuanto a terceros determinados e indeterminados, estos fueron vinculados a este procedimiento administrativo general, publicando dicho auto, en el portal de internet de la Superintendencia de Notariado y Registro, [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co).

5. En el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, no hay documentos pendientes de registro; y, el expediente se encuentra al Despacho, para decidir.

6. De acuerdo con la Instrucción Administrativa mentada, los Registradores de Instrumentos Públicos estarían facultados para enmendar la situación de inseguridad jurídica en el registro público inmobiliario, derivada de hacer anotaciones con base en documento o escrituras inexistentes —que precisamente por no existir, no están llamados a producir los efectos jurídicos de una verdadera escritura, ni de una providencia judicial, o administrativa—, consistiendo la corrección a dicha situación, (i) en dejar sin valor ni efecto jurídico los asientos registrales correspondientes; y, (ii) en caso de que alguna de dichas anotaciones implique transferencia o transmisión de derechos reales, pasar a falsa tradición, las inscripciones posteriores cuyo título antecedente mediato o inmediato sea el inexistente, de transferencia/transmisión de derechos reales, por aludir a cosa ajena.

7. Los Registradores de Instrumentos Públicos no ostentan ni la jurisdicción, ni la competencia necesarias para pronunciarse sobre la posible falsedad de un documento sometido a registro, pues sobre tales materias sólo puede pronunciarse con autoridad el juez penal competente.

8. La inscripción de un documento que quizás sea falso, no es un error de registro.

9. Pero, como ya se enunció, de acuerdo con las directrices impartidas a los Registradores de Instrumentos Públicos, por el Superintendente de Notariado y Registro, contenidas en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015, **los Registradores de Instrumentos Públicos están facultados para corregir la situación de inseguridad jurídica en el sistema de fe pública registral, dejando sin valor ni efecto jurídico las anotaciones hechas con base en instrumento público inexistente, y pasando las inscripciones posteriores de transferencia de derechos reales, a falsa tradición, por tratarse de cosa ajena** (arts. 59 y 60, Ley 1.579 de 2.012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, ERIP), previo agotamiento de la actuación administrativa de que tratan los artículos 34 y ss., Ley 1.437 de 2.011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, CPACA, no porque en sí las anotaciones de documento inexistente sean erradas, sino porque, tales anotaciones crean una situación de inseguridad jurídica que afecta la confianza legítima de la ciudadanía en la fe pública registral; de tal manera que esa situación, la que se pretende corregir; **sin perjuicio de que otras autoridades de la república, en particular, los jueces penales, impongan condenas y restituyan el derecho de las víctimas, por sentencia en firme, en el ejercicio de jurisdicción y competencia, en lo que atañe a la comisión de delitos, por ejemplo, falsedades, y la posible obtención de registros de manera fraudulenta (art. 45 ERIP):**

Artículo 45. Adulteración de información o realización de actos fraudulentos. La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones contempladas en el parágrafo



RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

884 00 - - 2

== 00484

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las modifiquen, adicionen o reformen, trámite que se llevará a cabo ante la jurisdicción ordinaria.

[...]

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:

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.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

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

10. El texto de la referida actuación administrativa 11 de 2.015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, es el siguiente:

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAIS.

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

FECHA: 30 JUL 2015

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:



RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

500 MUL 75

ARRA 002-00484

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

los folios de matrícula involucrados o afectados con el documento inexistente.

Acto seguido, el Registrador proferirá auto de inicio de actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula o las matrículas inmobiliarias en las que se haya inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (notario, juez, funcionario administrativo, etc.) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. Igualmente, el Auto de inicio ordenará las citaciones, notificaciones y publicaciones, a efecto de garantizar el debido proceso de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión. La actuación administrativa que se adelante debe regirse en lo pertinente de acuerdo con lo establecido por la Ley 1437 de 2011.

En el caso que el presente procedimiento trate de una escritura pública, el notario emitirá la certificación a la mayor brevedad posible dirigida al Registrador, acompañándola con copia autentica de la que figura en el protocolo notarial, si es el caso.

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.

Cordialmente,  
JORGE ENRIQUE VELEZ GARCIA  
Superintendente de Notariado y Registro

Notas de pie de página, omitidas.

**PRUEBAS**

- Información obrante en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306;
- Certificación de inexistencia de la escritura registrada en anotación seis del folio, 693 de 30-8-2.012, Notaría Única de Paipa, y cuarta copia de la escritura 693 de 27-9-2.012, existente en el protocolo de esa Notaría.
- Certificación de inexistencia de la escritura inscrita en asiento registral ocho del folio, 1.453 de 24-10-2.014, Notaría Segunda de Fusagasugá, y séptima copia de la escritura 1.453 de 28-4-2.014, de la Notaría Segunda de Fusagasugá, existente en protocolo de ese despacho notarial.
- Denuncio presentado por LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, de 13-6-2.014, contra PERSONAS INDETERMINADAS, por los hechos relacionados con la suplantación de que fue objeto, para vender el inmueble.
- Copia de registro de documentos con turno 2015-22852, 2014-31637, 2015-31297, 2015-67900, 2015-78398, y, 2015-78398.
- Copia simple de la escritura 902 de 2-4-2014, Notaría 20 de Bogotá, remitida por el Notario (anotación siete del folio); copia de escritura 2.200 de 5-8-2.015, Notaría 61 de Bogotá (inscripción nueve del folio), remitida por el Notario; copia de la 2.546 de 7-9-2.015 de la Notaría 61 de Bogotá (anotaciones 10 y 11 del folio), remitida por el Notario

RESOLUCIÓN 81800-2023-00182 DE 2023 27 JUN 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

1. La matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, fue abierta el 6-12-1.991, con el turno 191-74589 de 14-11-1.991. Identifica registralmente el lote 1, manzana D, Villa Claver, de Engativá, ubicado en la carrera 121 #63H-33, de Bogotá, antes, carrera 14 #7A-15, de Engativá; con área de 72,00m<sup>2</sup>. Predio, con Código Homologado de Identificación Predial (CHIP) AAA0071ZXYX, y cédula catastral 005657090100000000.
2. El folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, **50C-1278306**, consta de 12 anotaciones, de acuerdo con las cuales:

#### TITULARIDAD DEL DERECHO REAL DE DOMINIO

2.1. Hasta la inscripción cinco del folio, turno 1995-62737 de 9-8-1.995, la dueña del inmueble, o titular inscrita del derecho real de dominio vinculado al mismo, era la señora LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR CC 41.783.021, quien lo adquirió por transferencia, que a título de compraventa, por un precio de \$1.500.000,00, le hizo JAIME REYES RODRÍGUEZ CC 19.459.410, por escritura 3.303 de 17-7-1.995, de la Notaría 55 de Bogotá. —La cadena traditicia, puede rastrearse del señor REYES RODRÍGUEZ, a la titular originaria, señora Amparo Puentes Romero CC 51.750.186 (anotaciones uno a tres del folio).

2.1.1. Pero, las inscripciones seis, siete, ocho y 11 del folio, publicitan otras cuatro transferencias a título de compraventa de este inmueble, empezando por aquella en la que, la señora HERNÁNDEZ SALAZAR, dice no haber participado:

2.1.1.1. Inscripción seis, turno 2014-22852 de 12-3-2.014: «0125 compraventa», por un precio de \$41.000.000,00; de: LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR CC 41.783.021; a: MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919; por escritura 693 de 30-8-2.012, Notaría Única de Paipa.

2.1.1.2. Asiento registral siete, turno 2014-31637 de 9-4-2.014: «0125 compraventa», por un precio de \$71.280.000,00; de: MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919; a: MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279; por escritura 902 de 2-4-2.014, Notaría 20 de Bogotá.

2.1.1.3. Anotación ocho, turno 2015-31297 de 16-4-2.015: «0125 compraventa», por un precio de \$72.000.000,00; de: MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279; a: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; por escritura 1.453 de 24-10-2.014 de la Notaría Segunda de Fusagasugá.

2.1.1.4. Inscripción 11, turno 2015-78398 de 8-9-2.015: «0125 compraventa», por un precio de \$85.000.000,00; de: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; a: JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO CC 74.392.336.

2.1.2. Así que, si no se demuestra la inexistencia de los títulos de que tratan las anotaciones seis y ocho del folio, el titular inscrito del derecho real de dominio vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, sería el señor JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO CC 74.392.336, de acuerdo con el tracto sucesivo que se acreditaría con el recuento anterior.

2.1.3. Pero si se demuestra la inexistencia de esas dos escrituras, la señora LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR CC 41.783.021 es la titular inscrita, o dueña del inmueble.

#### LIMITACIONES AL DOMINIO, GRAVÁMENES Y MEDIDAS CAUTELARES

RESOLUCIÓN

DE 2023

ESOS MUE. 1 S

00484

27 JUN 2023

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

2.2. Asimismo, en las inscripciones nueve y diez del folio, se le da publicidad aun gravamen hipotecario, de quien adquirió el inmueble en esas circunstancias, y su cancelación:

2.2.1. Asiento registral nueve, turno 2015-67900 de 6-8-2.015, quien adquirió el bien en asiento registral ocho, LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171, constituyó gravamen hipotecario «0203 hipoteca», comentario: «de primer grado», a favor de JOSÉ PATROCINIO LEÓN BÁEZ CC 19.160.847, por escritura 2.200 de 5-8-2.015, Notaría 61 de Bogotá; y,

2.2.2. Anotación diez, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, «0843 cancelación por voluntad de las partes»; de: JOSÉ PATROCINIO LEÓN BÁEZ CC 19.160.847; a: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; por escritura 2.546 de 7-9-2.015, Notaría 61 de Bogotá.

2.2.3. En su momento se registraron otro gravamen hipotecario (anotación uno), pero fue objeto de cancelación, de acuerdo a la ley (inscripciones tres).

2.2.4. En cuanto a medidas cautelares, en asiento registral 12 y último del folio, turno 2020-12329 de 17-2-2.020, se da publicidad a una «0463 prohibición judicial», sin comentario; de: Fiscalía 96 Seccional Unidad de Fe Pública y Orden Económico; por oficio 45-2019 de 25-9-2.019, de la Fiscalía mencionada.

#### **CORRECCIONES OBRANTES EN EL FOLIO**

2.3. En folio, hay dos salvedades:

2.3.1. Con turno C2007-11357 de 18-8-2.007, se habría incorporado la información catastral al folio; y,

2.3.2. Con turno C2015-8646 de 28-4-2.015, se habría enmendado el nombre de la compradora, en el asiento registral ocho.

#### **DOCUMENTOS INSCRITOS EN ANOTACIONES SEXTA A UNDÉCIMA DEL FOLIO; CERTIFICACIONES DE INEXISTENCIA, Y ESCRITURAS APORTADAS POR LO CORRESPONDIENTES DESPACHOS NOTARIALES**

#### **4. Escritura 693 de 30-8-2.012, Notaría Única de Paipa:**

4.1. La copia de registro de esta escritura (fls. 64-76), informas que, en efecto, fue radicada para registro, con el turno 2014-22852 de 12-3-2.3014, por «MARÍA ASUNCIÓN GUIZA», (fl. 64) quien con el recibo de caja de esta ORIP 72721470 de 12-3-23014, pagó los derechos de registro de una compraventa contenida en ese título escriturario, en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306** (fl. 64); así como el impuesto de registro respectivo, a la Gobernación de Cundinamarca (fl. 65); El instrumento habría sido otorgado el 30-8-2.012, ante el Notario Único de Paipa, doctor LUIS EDUARDO SUÁREZ CELY, por los señores LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO CC 41-783.021, quien obraba a nombre propio, como vendedora; y la señora MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919, quien obraba en nombre propio, como compradora (Comparecencia, fls. 66-67); El título contiene, en siete cláusula, la transferencia a título de compraventa, del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, el cual fue descrito y alinderado (cláusula primera; fl. 67); por un precio de \$41.000.000,00, que la vendedora declaró haber recibido a satisfacción (Cláusula tercera; fl. 68); unidad inmobiliaria que, a su turno había sido adquirida por la ahora vendedora, por venta que le hizo Jaime Reyes Rodríguez, por escritura 3.303 de 17-7-1.995, Notaría 55 de Bogotá, debidamente inscrita en el folio (Cláusula segunda; fl. 68); asimismo, la parte compradora, manifestó que

RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

1-2009-8-4

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

aceptaba la venta que por ese medio se le hacía, y que había recibido el inmueble (Aceptación, fl. 69). El inmueble no fue afectado a vivienda familiar (Indagación sobre vivienda familiar, fl. 69). Las partes firmaron (fls. 72 y 73); y, el Notario, autorizó el instrumento, con su firma (fl. 73). Con esta escritura, se hizo la ya mencionada anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, turno 2014-22852 de 12-3-2.014.

4.2. Sin embargo, a folio 175, obra certificación del Notario Único de Paipa, con radicación 50C2020ER03018 de 27-2-2.020, en el sentido de que, la escritura registrada, recién referida, 693 de 30-8-2.012, de compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306, no hace parte del protocolo de esa Notaría, Que el original de la escritura 693 de 2.012, no fue otorgado el 30 de agosto, sino el 27 de septiembre de esa anualidad, y su clausulado, alude a la compraventa de un derecho de cuota vinculado a inmueble con matrícula inmobiliaria 074-85726, ubicado en Paipa, entre personas diferentes a las mencionada:

LUIS EDUARDO SUÁREZ CELY, en mi calidad de Notario Único de Paipa, Boyacá, teniendo en cuenta la petición hecha por usted el 17 de enero de 2020, asunto 50C2019ER21684 de 29-09-2019, Expediente No.50CAA2020-00 F.M.I. 50C-1278306

#### CERTIFICO

1. Que la escritura de ... "compraventa No.693 de 30-08-2012 Notaría Única de Paipa, por la cual adquirió la señora MARIA ASUNCIÓN GUIZA SUAREZ por compra A: LINA YUNIE HERNANDEZ FANDIÑO, inmueble ubicado en la carrera 121 63H-33 (Dirección Catastral) de Engativá" que usted menciona en el oficio de la referencia inscribe el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, en la anotación 06 no existe en el protocolo de esta Notaría.
2. Que revisado el protocolo de esta Notaría se encontró que la escritura pública No. 693 que se otorgó y autorizó el 27 de septiembre de 2012 en la Notaría Única de Paipa, contiene una compraventa en la que interviene los señores INES RODRIGUEZ BARBOSA, identificada con C.C. No. 20.121.146 expedida en Bogotá D.C. como vendedora, y el señor JUAN ANTONIO BARBOSA PAEZ, identificado con C.C. No. 19.132.159 de Bogotá D.C. como comprador, de un predio identificado con matrícula inmobiliaria No.074-85726 y cédula catastral No. 00-02-006-0547- 000, denominado LAS MERCEDES, ubicado en la vereda Llano Grande, del Municipio de Paipa (Boyacá).

La presente certificación se expide a solicitud del doctor JOSE GREGORIO SEPULVEDA YEPEZ, coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro teniendo en cuenta lo establecido en la Instrucción Administrativa 11 de 2015, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

4.3. A efectos de lo cual, el Notario aportó, de conformidad con lo previsto en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR, cuarta copia de la escritura 693, otorgada el 27-9-2.012 (fls. 176-182), cuyo original, sí hace parte del protocolo de esa notaría; instrumento público, en el cual, en efecto, consta la compraventa de un derecho de cuota vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria 074-85726, entre las personas mencionadas en la certificación; cuya imagen se insertó más arriba.

4.4. Por lo tanto, está plenamente probada la inexistencia de la escritura registrada, en anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306: 693 de 30-8-2.012 de la Notaría Única de Paipa, de acuerdo con la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR.

**5. Escritura 902 de 2-4-2.014 de la Notaría 20 de Bogotá:**

RESOLUCIÓN

---00484

DE 2023

27 JUN 2023

CSOS MUR Y S

38200---

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

5.1. La copia de registro de este instrumento público (fls. 77-94), informa que, fue radicada para registro, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, por «MARÍA AURORA CUASQUER», con el turno 2014-31637 der 9-4-2.014 (fl. 77), quien, con el recibo de caja de esta ORIP, 72729917, de 9-4-2.014, pagó los derechos de registro respectivos (fl. 77), y así mismo, «MARÍA AURORA CUASQUER RUANO», pagó, a la Gobernación de Cundinamarca, el impuesto de registro correspondiente (fl. 78). La escritura habría sido otorgada el 2-4-2.014, ante la Notaria 20 de Bogotá, doctora MAGDA TURBAY BERNAL, por los señores MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27-981.919, quien obraba en nombre propio, como vendedora, así como MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279, quienes obraban en nombre propio, como compradores (Comparecencia, fls. 80-81). La escritura, contiene, en seis cláusula, la compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306, el cual fue descrito y alinderado (Cláusula primera; fl. 81); inmueble que, a su turno, la ahora vendedora, había adquirido por compra a LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, por escritura 693 de 30-8-2.012, de la Notaría Única de Paipa, título debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306 (Cláusula segunda; fls. 81-82). El precio pactado, fue de 71.280.000,00, que, la parte vendedora declaró haber recibido a satisfacción (Cláusula cuarta; fl. 82). La parte compradora aceptó la venta que por ese medio se le hizo, y declaró haber recibido el inmueble (Aceptación, fl. 83). El inmueble no fue sometido a afectación a vivienda familiar (Indagación sobre afectación a vivienda familiar; fls. 83-84). Las partes firmaron (fl. 90); pero, la notaria, no autorizó el instrumento público, ni dio fe de lo allí estipulado, pues, no lo firmó. Allí aparece que se impuso el sello de la notaría, pero no la firma de la doctora MAGDA TURBAY BERNAL. (fl. 91) Está la firma y sello de cuando la copia de la escritura fue expedida, el 7-4-2.014 (fl. 91: copias para MARÍA AURORA CUASQUER RUANO y MANUEL MARÍA REVELO HERNÁNDEZ; y fl. 93: copia para la oficina de registro). Con este título no autorizado por el notario, se hizo anotación siete, turno 2014-31637 de 9-4-2.014, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306:

*Manuel Revele Narvaez*  
MANUEL MARIA REVELO NARVAEZ  
C.C No. 98337279  
DIRECCIÓN: Cl 73 D # 83.04 Sur.  
TELÉFONO No. 5766388  
ESTADO-CIVIL. Casado  
Elaboro: Nata M.  
Revisada por: *[Signature]*



*Notaria 20*  
ESCRITURACION



1308 MUI

RESOLUCIÓN

DE 2023

8400  
E - - 00 A R A

27 JUN 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ES PRIMERA Y FIEL COPIA QUE SE EXPIDE, TOMADA DEL ORIGINAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 902 DE FECHA 02/04/2014 CONSTA DE 6 (6) HOJAS ÚTILES QUE SE DESTINAN PARA MARTA AURORA GUASQUEZ HUANO Y MARILEN MARTA REVELO NARVAEZ BOGOTÁ D.C. 07 ABR 2014  
NOTARÍA VEINTE (20) DE BOGOTÁ



5.2. Esto plantea un problema, a saber, que, si la escritura no está firmada por el notario, no es escritura en absoluto. Es, de acuerdo con lo previsto en los Decretos 960 de 1.970, artículo 100 y 2.148 de 1.983, artículo 47, una escritura inexistente, por no haber sido firmada por el notario. Este tipo de inexistencia, es distinto del previsto en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR, y se subsana, cuando la Superintendencia de Notariado y Registro, expide una Resolución, autorizando al Notario, a firmar la escritura (art. 47, Decreto 2.148 de 1.983).

5.3. A folios 153-156 del expediente, obra copia simple remitida con destino a esta actuación, por la Notaria 20 encargada, doctora CLAUDIA LUCÍA ROJAS BERNAL Notaria, copia en la que la ausencia de firma del notario, fue subsanada de acuerdo a la ley, el 8-1-2.015, es decir, después de su registro, enmienda que no tiene validez de forma retroactiva:

MANUEL MARIA REVELO NARVAEZ  
C.C No. 98.337.279  
DIRECCIÓN: CH 73 D # 83.04 Sur  
TELÉFONO No. 5766388  
ESTADO CIVIL Casado  
Elaboro: Nata M.  
Revisada por: [Signature]  
Notaria 20 ESCRITURACION  
REVELO NARVAEZ MANUEL MARCA C.C. 98337279  
NOTARIA CLAUDIA LUCIA ROJAS BERNAL BOGOTÁ  
La Suscrita Notaria Veinte (20) de Bogotá, procede a autorizar esta escritura que reúne todos los requisitos formales del caso y los comprobantes pertinentes, que por omisión no se había autorizado.

RESOLUCIÓN

A 8 A 00 - - -

DE 2023  
27 JUN 2023

00484

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Art. 47 Decreto 2148 de 1.983 - Artículos 40, 100 Decreto 960 de 1.970 -  
Bogotá, D.C. Enero 08 de 2015



**6. Escritura 1.453 de 24-10-2.014, Notaría Segunda de Fusagasugá:**

6.1. De acuerdo con la copia de registro de esta (fls. 95-109), fue radicada para registro, en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, con el turno 2015-31297 de 16-4-2.015, por «LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL» (fl. 95), quien, de acuerdo con el recibo de 5215133, de 16-4-2.015, de esta ORIP, pagó los derechos de registro correspondientes (fl. 95); y, además el impuesto de registro, a la Gobernación de Cundinamarca (fl. 96). El título escriturario habría sido otorgado el 24-10-2.014, ante la Notaría Segunda de Fusagasugá, doctora MARÍA DEISI DE ALARCÓN, por MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279, quienes obraban en nombre propio, como vendedores; y, LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171, quien obraba a nombre propio, como compradora (Comparecencia, fl. 100). La escritura contiene, en siete cláusulas, la compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, el cual fue descrito y alinderado (Cláusula primera; fls. 100-101); por un precio de \$72.000.000,00, que la parte vendedora declaró haber recibido a satisfacción (Cláusula tercera; fl. 101); inmueble que, a su turno, la los ahora vendedoras, había adquirido por compra a MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ, por escritura 902 de 2-4-2.014, Notaría 20 de Bogotá (Cláusula segunda; fl. 101). La parte compradora aceptó la venta que por ese medio se le hizo, y declaró haber recibido el inmueble (Aceptación; fl. 102). El bien no fue afectado a vivienda familiar (Indagación sobre vivienda familiar; fls. 102-103). Las partes firmaron la escritura (fl. 104), y la notaria autorizó el instrumento y dio fe de lo allí estipulado, con su firma (fl. 104). En la sección correspondiente, se lee que la escritura fue autorizada en las hojas de papel notarial: Aa002016147, Aa002026048, y Aa002026051 (fl. 103):

**ADVERTENCIA OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Advertir a los otorgantes la necesidad de registrar en el término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes por retardo. En la presente escritura se utilizaron las hojas de papel notarial números Aa002026147 Aa002026048 Aa002026051.

6.1. Pero en realidad, se trataría de las hojas de papel notarial Aa002026047, Aa002026048, y Aa002026051. Es decir, no se habría utilizado la hoja allí referida: «Aa002016147», sino la «Aa002016047». Este solo hecho, debió considerarse una causal de inadmisibilidad de la inscripción de este título en el folio de matrícula inmobiliaria (artículo 20, Decreto 960 de 1.970, y 22, Ley 1.579 de 2.012).

6.2. De acuerdo con el formulario de calificación/constancia de inscripción respectivo, con esta escritura 1453 de 24-10-2.014, de la Notaría Segunda de Fusagasugá, y el turno 2015-31297, se hizo la anotación ocho del folio, de 16-4-2.015; «0125 compraventa», por un precio de

RESOLUCIÓN

**00484**

DE 2023

**27 JUN 2023**

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

\$72.000.000,00; de: MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279; a: «a favor suyo de su cónyuge o compañero permanente de sus hijos actuales o de los que llegare a tener Tamayo» [sic]. Yerro en cuanto al comprador, que se subsanó con el turno de corrección ya mencionado C2015-8646 de 28-4-2.015 (Pruebas, 2.3.2).

6.3. En el expediente obra certificación de inexistencia de esta escritura 1.453 de 24-10-2.014, registrada en el folio 50C-1278306, en memorial de 24-2-2.020, de la Notaría Segunda de Fusagasugá, con radicación 50C2020ER03104 de 28-2-2.020 (fl. 184), de acuerdo con el cual, en el protocolo de esa notaría no existe la escritura 1.453 de 24-10-2.014, que da cuenta de la compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306, siendo los otorgantes MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279, y, LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171. La escritura que sí existe en el protocolo de esa Notaría, es la 1.453 de 28-4-2.014, que alude a una cancelación de patrimonio de familia respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria 157-21973, ubicado en el municipio de Fusagasugá; y con unos otorgantes completamente diferentes de los aludidos:

Reciba un cordial saludo. Dando respuesta a la solicitud por usted radicada ante este Despacho Notarial el día 19 de Febrero de 2020, me permito poner de presente que una vez verificado el protocolo bajo mi custodia se evidenció que la escritura pública número mil cuatrocientos cincuenta y tres (1453) del año 2014 otorgada en esta Notaría contiene los siguientes actos:

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES (1453).**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:** Veintiocho (28) de Abril de dos mil catorce (2014)

**PRIMER ACTO:** Cancelación de patrimonio de Familia.

**POR:** LUIS ALBEIRO GALVEZ CASTAÑO y RAQUEL SUAREZ FUENTES.

**SEGUNDO ACTO:** Venta

**DE:** LUIS ALBEIRO GALVEZ CASTAÑO y RAQUEL SUAREZ FUENTES.

**A:** WILLIAM RAÚL NOVOA ALFONSO.

**INMUEBLE:** Ubicado en la Calle 5ª NORTE, número 5-15 de la ciudad de Fusagasugá.

**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-21973

**CEDULA CATASTRAL NÚMERO:** 01-00-0283-0022-000

**VALOR:** VEINTISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.000.000,00).

En consecuencia la Escritura Pública número mil cuatrocientos cincuenta y tres (1453) de fecha veinticuatro (24) de Octubre de dos mil catorce (2014) por la cual vendieron los señores CUASQUER RUANO MARIA AURORA y MANUEL MARIA REVELO NARVAEZ a RODRIGUEZ ABRIL LEONOR MARINA, el inmueble ubicado en la Carrera 121 63H-33 (dirección catastral) de Engativá, a la que se hace referencia en su escrito no corresponde con la que reposa en la Notaría bajo mi titularidad.

Se anexa a esta respuesta certificación en la que consta lo anteriormente expuesto y copia auténtica del instrumento público.

De lo cual da cuenta la certificación mencionada (fl. 185):

RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE I DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

LA SUSCRITA NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE FUSAGASUGÁ –  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

**CERTIFICA:**

Que verificado el protocolo de esta Notaría se encontró que en la escritura pública número mil cuatrocientos cincuenta y tres (1453) de dos mil catorce (2014), que reposa en la Notaría bajo mi titularidad, se encuentran consignados los siguientes actos:

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES (1453).**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:** Veintiocho (28) de Abril de dos mil catorce (2014)

**PRIMER ACTO:** Cancelación de patrimonio de Familia.

**POR:** LUIS ALBEIRO GALVEZ CASTAÑO y RAQUEL SUAREZ FUENTES.

**SEGUNDO ACTO:** Venta

**DE:** LUIS ALBEIRO GALVEZ CASTAÑO y RAQUEL SUAREZ FUENTES.

**A:** WILLIAM RAÚL NOVOA ALFONSO.

**INMUEBLE:** Ubicado en la Calle 5ª NORTE, número 5-15 de la ciudad de Fusagasugá.

**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 157-21973

**CEDULA CATASTRAL NÚMERO:** 01-00-0283-0022-000

**VALOR:** VEINTISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.000.000,00).

Se expide en la ciudad de Fusagasugá, a veinticuatro (24) de Febrero de dos mil veinte (2020), por solicitud de JOSE GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ, Coordinador del grupo de Gestión Jurídica Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, con destino a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

6.4. En concordancia con esto, y de acuerdo con la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR, la Notaría Segunda de Fusagasugá, aportó séptima copia de la escritura 1.453, de 28-4-2.014, cuyo original sí existe en el protocolo de esa Notaría (fls. 186-189).

6.5. Por lo que, está plenamente probado que la escritura 1.453 de 24-10-2.014, de la Notaría Segunda de Fusagasugá, registrada, en anotación ocho el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, turno 2015-31297 de 16-4-2.015, es inexistente, de acuerdo con lo previsto en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**7. Escritura 2.200 de 5-8-2.015, Notaría 61 de Bogotá:**

7.1. De acuerdo con la copia de registro de este instrumento (fls. 110-129), fue radicada para registro, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, con el turno 2015-67900 de 6-8-2.015, por «JOSÉ PATROCINIO LEÓN» (fl. 110); quien, con el recibo de caja 8501066 de 6-8-2.015, de estas ORIP, pagó los derechos de registro correspondientes (fl. 110); así como el impuesto de registro, a la Gobernación de Cundinamarca (fl. 111). Fue otorgada, ante la Notaría 61 (e) de Bogotá, doctora PATRICIA SÁNCHEZ ALONSO, el 5-8-2.015, por LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171, quien obraba en nombre propio, como deudora hipotecante; y, JOSÉ PATROCINIO LEÓN BÁEZ CC 19.160.847, quien obraba en nombre propio, como acreedor hipotecario (Comparecencia; fl. 113). Esta escritura, contiene en 16 cláusulas, la constitución de un gravamen hipotecario, de primer grado, sobre el inmueble con matrícula

RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

( --- 00484 )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

inmobiliaria 50C-1278306, el cual fu descrito y alinderado, y citado su correspondiente título de adquisición. Las partes firmaron la escritura (fl. 125); y, la notaria autorizó el instrumento y dio fe de lo allí consignado, con su firma (fl. 126). Con este instrumento público, se hizo la anotación nueve, turno 2015-67\*900 de 6-8-2.015, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306.

7.2. La copia de registro mencionada (fls. 110-129); coincide en todas sus partes, otorgantes, estipulaciones, negocio jurídico allí pactado, con la copia que de este instrumento público remitió la Notaría 61 (e), de Bogotá (fls. 167-174).

#### **8. Escritura 2.546 de 7-9-2.015, Notaría 61 de Bogotá:**

8.1. La copia de registro de este título obra a folios 130-150 del expediente. Fue radicada para registro en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, con el turno 20145-78398 de 8-9-2.015, por «JOSÉ CORONADO» (fl. 130), quien pagó los derechos de registro correspondientes, a esta ORIP, con el recibo de caja 17006669 de 8-9-2.015 (fl. 130), y el impuesto de registro respectivo, a la Gobernación de Cundinamarca (fl. 131). La escritura, que fue otorgada ante la Notaría 61 (e) de Bogotá, doctora MARIBEL MORALES RIVERA, tiene dos comparecencias, o secciones. En la primera comparecencia, el otorgante JOSÉ PATROCINIO LEÓN BÁEZ CC 19.160.847, quien obraba en nombre propio, como acreedor hipotecario (primera comparecencia; fl. 133), procedió a cancelar, en tres cláusulas, la hipoteca que sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306, constituyó en su favor, la señora LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171, por escritura 2.200 de 5-8-2.015, de la Notaría 61 de Bogotá (fls. 133-134); En la segunda sección o comparecencia (fls. 134 y ss), la señora LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171, quien obraba en nombre propio, como vendedora, y JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO CC 74.392.336, quien obraba en nombre propio como comprador, pactaron en ocho cláusula, la enajenación a título de compraventa, del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306, el cual fue descrito y alinderado (Cláusula primera, segunda sección; fls. 134-135), por un precio de \$85.000.000,00, que la parte vendedora declaró haber recibido a satisfacción (Cláusula tercera, segunda sección; fl. 136); inmueble que, a su turno, la ahora vendedora, declaró haber adquirido por compra a MARÍA AURORA CUASQUE RUANO y MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ, por escritura 1.453 de 24-10-2.014, Notaría Segunda de Fusagasugá (cláusula segunda, segunda sección, fls. 135-136). El comprador, declaró estar de acuerdo con la venta que por ese medio se le hizo, y haber recibido el inmueble (Aceptación, segunda sección; fl. 161). El inmueble no fue sometido a afectación a vivienda familiar (indagación sobre afectación a vivienda familiar, segunda sección; fl. 161). Las partes firmaron (fl. Fl. 165); y, la notaria autorizó el título con su firma (fl. 165). Con este título escriturario, se hicieron las inscripciones 10 y 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, de (i) cancelación de hipoteca, y (ii) compra venta, respectivamente (fl. 150).

8.2. La copia de esta escritura, aportada por la Notaría 61 de Bogotá (fls. 154-166); coincide en todas sus partes, otorgantes, estipulaciones, negocio jurídico allí pactado, con la copia que de este instrumento público remitió la Notaría 61 (e), de Bogotá (fls. 130-150).

#### **DENUNCIO**

9. Existe denuncia presentado por LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, de 13-6-2.014, contra PERSONAS INDETERMINADAS, por los hechos relacionados con la suplantación de que fue objeto, para vender el inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306 (fl. 3) al cual le correspondió

RESOLUCIÓN

DE 2023 **27 JUN 2023**

**BE-00484**

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

el número de noticia criminal 110016000049201206910, ahora acumulado al proceso con noticia criminal 110016000049201101132, contra MARÍA ASUNCIÓN GUIZA y otros, ahora en la Fiscalía 237 Seccional de la Unidad de Fe Pública y Orden Económico.

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. Esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá—Zona Centro fijo su posición en derecho, respecto a la aplicación de la instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR, con la expedición de la Resolución No. 00092 de fecha 27 de marzo de 2015, precisando cuando procede la corrección de errores frente a la presunta comisión de un delito y petición de nulidad de una inscripción, así:

*Ahora bien, para determinar la procedencia de la petición y verificados los antecedentes relacionados para el asunto en estudio, y frente a las facultades otorgadas a los Registradores de Instrumentos Públicos de conformidad con la Ley 1579 de 2012 y en concordancia con la Ley-1437 de 2011, se precisa que:*

#### **3.1.- DE LOS ERRORES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.**

##### **ERRORES DE ORIGEN JURÍDICO**

*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 máquina 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 substituyendo 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 corrección 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 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 jurídica 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*

ESOS, MUL T S

RESOLUCIÓN

2 - - 00 4 8 4  
A 8 A 0 0

DE 2023

27 JUN 2023

( )  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

una situación sino que se ajusta a la realidad del documento inscrito. De la corrección debe dejarse nota de salvedad. Ello quiere decir, que si se inscribe como naturaleza jurídica del acto un embargo, cuando el oficio que se radicó ordenaba era una cancelación de embargo, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe 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 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 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 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.

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 sólo se inscribe uno de ellos o cuando se omite la asignación de matrícula inmobiliaria si se trata de una segregación.

En casos como éste 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 notificará 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

RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

1000484

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE I DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

comunicar, la corrección al despacho judicial o administrativo correspondiente.

El mismo trámite debe adelantarse, entratándose 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.

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

La enunciación de errores, efectuada anteriormente, se efectuará 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:

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 substituyendo 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".

(...)

"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.

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

**3.3.- DE LA CANCELACION DE ANOTACIONES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.**

La Ley 1579 de 2012 "Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos" en el Capítulo XIV. Cancelaciones en el Registro, se establece:

Artículo 61. Definición. La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción. (Negrilla, subraya fuera del texto)

Artículo 62. Procedencia de la cancelación. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido. (Negrilla, subraya fuera del texto)

RESOLUCIÓN

DE 2023

R-0004-84

27 JUN 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**3.4.- DE LAS FALSEDADES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.**

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

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

**ARTÍCULO 101. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DE REGISTROS OBTENIDOS FRAUDULENTAMENTE.** En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.

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

Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes."

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

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

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

De otro lado, para un caso análogo de falsedad, el CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA - SUBSECCION A, en sentencia del 7 de marzo 2012, Radicación: 250002326000199603282 01. Expediente: 20.042, Consejero Ponente: HERNAN ANDRADE RINCON, ante demanda presentada por el registro de documento espurio, negó las pretensiones de la demanda aduciendo que:

"Tampoco de las normas sobre registro antes transcritas se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la

RESOLUCIÓN

DE 2023

WUL ES

- 2 - 00484  
0000 - - 4

27 JUN 2023

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE I DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

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

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

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

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

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

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

Continuando con la posición institucional de la Superintendencia de Notariado y Registro, asumida frente a presuntas falsedades, en documentos sometidos a registro, existe pronunciamiento de la Oficina Asesora

RESOLUCIÓN

DE 2023

ESOS MUL Y S

(

1.0000  
5- - 00184

27 JUN 2023

)

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE I DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

Jurídica, contenido en el oficio EE015258 del 22 de mayo de 2014, mediante el cual resuelve la consulta OAJ 1102, donde se manifiesta "De conformidad con los hechos presentados en el escrito de consulta, el documento que adolece de una presunta falsedad, actualmente ya se encuentra registrado, no existiendo mecanismo legal alguno que le permita actuar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tendiente a evitar la publicación de acto alguno sobre dicho bien inmueble.

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

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

**3.5. DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**

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

Tiene por fundamento, proteger intereses que resultan vulnerados por no cumplirse las prescripciones legales al celebrarse un acto jurídico o dictarse una norma, acto administrativo o judicial.

Hay que tener en cuenta que la nulidad es la sanción más grave que se puede imponer a un acto jurídico. Por lo tanto los órganos jurisdiccionales son muy estrictos a la hora de interpretar estas causas.

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

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

(...)

RESOLUCIÓN

48100  
-00484

DE 2023

27 JUN 2023

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE I DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

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

De lo expuesto se evidencia que la normatividad registral no considera que haya error registral cuando se inscriben documentos presuntamente falsos.

**NULIDAD**

Ahora bien, revocar es sinónimo de cancelar, de dejar sin valor ni efecto jurídico, competencia para el caso aquí planteado, es exclusiva de la jurisdicción penal, como lo determina el Código de Procedimiento Penal en el inciso segundo del artículo 101, que se transcribió anteriormente y operará la cancelación como prevé el estatuto registral cuyo artículo pertinente se transcribió igualmente.

Así las cosas la actitud de las víctimas y de los Notarios a quien presuntamente les falsificaron las firmas y/o otros documentos, son los llamados a formular denuncia penal (obra prueba en el expediente, la interpuesta por el doctor José Nirio Cifuentes Morales Notario 7° Encargado de Bogotá D.C.,) para que la Fiscalía le solicite al Juez De Control De Garantías la suspensión del poder dispositivo y para que el juez del conocimiento ordene la cancelación de los presuntos títulos falsos obrantes en las anotaciones 021 y 022 del folio de matrícula inmobiliaria 50c-551775. Circunstancia que se ajusta a lo dicho por la Corte Constitucional en Sentencia C060 de 2008, cuando concluye:

"En todo caso y para plena claridad, la Corte Constitucional advierte que en cualquier evento en que, de acuerdo con lo expuesto, la cancelación de los títulos apócrifos deba ordenarse en un contexto diferente al de la sentencia de fondo, dicha decisión sólo podrá tomarse en la medida en que, habiéndose permitido el pleno ejercicio del derecho de defensa y contradicción de quienes resultaren afectados por la cancelación, su derecho haya sido legalmente desvirtuado, lo que ocurre precisamente al alcanzarse el "convencimiento más allá de toda duda razonable" sobre el carácter fraudulento de dichos títulos, requisito cuyo rigor obviamente se mantiene, así no se logre la identificación, vinculación y condena de la o las personas penalmente responsables."

De tal manera que la competencia para declarar la falsedad sobre el documento inscrito, y su consecuente cancelación sólo la tiene la jurisdicción penal. Por demás si al juez del conocimiento se le exige para que decrete la cancelación de los registros ilegales el convencimiento más allá de toda duda razonable, resulta absurdo requerir, de la oficina de registro, la revocatoria o dejar sin valor ni efecto, o sea la cancelación del registro, so pretexto de un supuesto error, si no tiene la competencia y por ende los elementos para que se configure el convencimiento más allá de toda duda razonable". (...) >>

Lo anterior, para significar que en el caso objeto de esta actuación administrativa no se presentó error alguno en desarrollo de la función calificadora, toda vez que nos encontramos frente a la comisión de un delito. De otro lado, la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro establece que la anotación hecha

RESOLUCIÓN - - - 00 4 8 4

DE 2023

27 JUN 2023

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

con base en documento o título inexistente, no es producto de un error acaecido durante el proceso de registro, no obstante lo cual, no el asiento registral per se, sino la <<situación de inseguridad jurídica>> derivada del hecho de hacer inscripciones en el registro público inmobiliario, con base en esos documentos y/o títulos inexistentes, deberá corregirse por los medios previstos por el legislador para enmendar inscripciones erradas, esto es, dando aplicación a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 59, y el inciso final del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012; toda vez que, en últimas, la obtención de esas anotaciones, <<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>>.

La precitada Instrucción, planteó un género de inexistencia del documento inscrito, cuando este no haya sido emitido por la entidad que dice allí, o, en el caso de escrituras, cuando estas no hayan sido autorizadas en el despacho notarial que dice allí; siempre que se cuente con una certificación de inexistencia del título o documento registrado, expedida por la autoridad que presuntamente autorizó la escritura, o profirió/suscribió el documento judicial o administrativo que ha dado lugar a una inscripción en un folio de matrícula inmobiliaria y, además, el denuncia penal correspondiente. Así, esta Instrucción administrativa, prevé un nuevo tipo de inexistencia:

<<... 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 estos casos, <<el titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente o quien se considere afectado con la inscripción>> le debe expresar al Registrador de Instrumentos Públicos competente, en escrito al cual se debe <<acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación>>, que no participó en el acto de enajenación de derechos reales, constitución de gravamen o limitación al dominio, o de cancelación de cualquiera de los anteriores, registrado como anotación tal o cual de este o aquel folio, o que el notario no autorizó la escritura respectiva, y/o que la autoridad judicial o administrativa no emitió la providencia judicial o acto administrativo registrado.

Así pues, acreditar este nuevo tipo de inexistencia sui generis, mediante hacer la manifestación expresa del afectado/notario/autoridad judicial o administrativa, y aportar tanto el denuncia, como la certificación de inexistencia firmada por la autoridad emisora, ante el Registrador de Instrumentos Públicos competente, en sede de actuación administrativa, tiene severas consecuencias en materia registral; toda vez que, ante esta evidencia, que no requiere intervención judicial de ningún tipo, el Registrador competente queda habilitado para hacer las <<correcciones>> previstas en esta Instrucción Administrativa.

Las enmiendas que debe realizar el Registrador de Instrumentos Públicos conforme la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, consisten en: 1.- excluir la inscripción hecha con el documento o título inexistente, sin que se requiera ninguna autorización de los intervinientes y, 2.- si el asiento registral hecho con documento

RESOLUCIÓN

18600 - 2023

DE 2023

27 JUN 2023

(

18600404

)

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

*inexistente, daba cuenta de una transferencia o de transmisión del derecho real de dominio, y hay asientos registrales posteriores de transferencia/transmisión, gravámenes o limitaciones del dominio así adquirido, el código y especificación de estos registros posteriores, debe adecuarse a falsa tradición, ya que, por la ausencia de título de quien adquirió con base en registro del título o documento inexistente, se debe considerar que esa transferencia/transmisión, gravamen o limitación, no está vinculada al derecho real de dominio sobre el inmueble, sino que se refiere a cosa ajena.*

2. La presente actuación administrativa le plantea al Despacho, los siguientes problemas jurídicos:

2.1) La inexistencia de las escrituras registradas en anotaciones seis y ocho del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, de acuerdo con lo previsto en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR, crea una situación de inseguridad jurídica en el sistema de fe pública registral que debe ser objeto de enmienda, a tenor de lo previsto en esa instrucción administrativa, y,

2.2) La inexistencia de la escritura inscrita en asiento registral siete del folio de matrícula inmobiliaria mencionado, por no haber sido autorizada por el notario, con su firma (artículos 100 del Decreto 960 de 1.970, y 47 del Decreto 2.148 de 1.983), significa que, este instrumento público, que sí hace parte del protocolo de la Notaría, en todo caso, no debió haberse registrado por la falta de firma del notario, cuando fue sometido a registro en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, con el turno 2014-31637 de 9-4-2.014.

2.3) La carencia de título, de manera sobrevenida, de quien hipotecó el inmueble por escritura 2.200 de 2.015, Notaría 61 de Bogotá, anotación nueve del folio, 2015-67900 de 6-8-2.015.

2.4) La existencia de la escritura 2.546 de 7-9-2.015, Notaría 71 de Bogotá, registrada como anotación 11 del folio, turno 2015-78398 de 8-9-2.015. Compra del inmueble, por parte de José Benjamín Coronado Guerrero, actual titular inscrito del derecho real de dominio, o dueño vinculado a esta unidad inmobiliaria.

3. El acto administrativo de registro, obedece a la activación del principio de rogación por parte del interesado, ya que el registro de instrumentos públicos se presta a ruego. El principio de rogación registral se pone en acción, cuando el interesado lleva a la Oficina de Registro, un título o un documento contentivo de actos sujetos a registro, para que se cumpla la formalidad de anotar tales actos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Para tal fin, el interesado debe pagar los derechos de registro respectivos, y el impuesto de registro, también llamado de beneficencia, si a ello hay lugar. Así pues, lo primero que se debe hacer cuando se quiere obtener la publicidad derivada del registro de instrumentos públicos, es someter a consideración el registro, en el círculo registral correspondiente, y pagar los derechos a que haya lugar, salvo que se trate de una entidad o actuación exenta.

4. El legislador definió expresamente qué actos deben registrarse (art. 4º ERIP, y demás normas concordantes, antiguamente, artículo 2º, Decreto 1.250 de 1.970); y previó que el proceso de registro consta de al menos cuatro etapas (arts. 13 y ss., ERIP): radicación, calificación, inscripción, y expedición de la constancia de haberse realizado la anotación correspondiente.

ESOS MUEL

RESOLUCIÓN E.-.- 00 4 8 4

DE 2023  
27 JUN 2023

( )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

5. La etapa de **radicación**, regulada en los artículos 14-15 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, es aquella en que se activa el principio de rogación registral, y se pagan los derechos de registro e impuesto de registro. Acto seguido, el documento o título contentivo del (de los) acto(s) sujeto(s) a registro, pasa a la etapa de **calificación** jurídica (art. 16), en la que se verifican los requisitos de idoneidad legal, o, dicho de otro modo, se efectúa un control de legalidad del documento o título, y se evalúa qué actos sujetos a registro, hay allí. También se verifica que se hayan realizado los pagos correspondientes a derechos de registro, e impuesto de registro o beneficencia. Si del examen de legalidad, se sigue que el documento es idóneo, se pasa a la siguiente etapa, es decir, a la **inscripción** propiamente dicha (arts. 17-20), en la cual se hacen las anotaciones correspondientes ya sea que se trate de actos de transferencia de derechos reales, limitaciones, gravámenes, etc., teniendo en cuenta que, si bien es cierto, la inscripción no es una transcripción exhaustiva de la orden judicial/administrativa, o del contrato contentivo del acto sujeto a registro, debe haber al menos correspondencia entre el tipo de acto registrado, nombres e identificación de las personas a las cuales afecta, así como el tipo de documento con base en el cual se hace la anotación, indicando la fecha y entidad emisora del mismo; y, hecho lo anterior, se pasa a la última etapa del registro, o expedición de la **constancia de inscripción**, en la que se consigna qué anotaciones se hicieron con cada turno, y con cargo a qué documentos, quienes son los intervinientes, etc. (art. 21 del Estatuto Registral). Así pues, el registro, es un acto administrativo complejo, que consta de varias etapas.

6. Ahora bien, si durante la etapa de calificación jurídica se advierte que el documento o título no es idóneo, y, en consecuencia, el registro solicitado resulta inadmisibles, el documento se devuelve al público sin registrar, mediante nota devolutiva, o acto administrativo de no inscripción, en la cual se enuncian las razones por las cuales, a la luz del principio de legalidad, se considera que el registro solicitado es inadmisibles (art. 22 ERIP.)

7. Ambos, el acto administrativo de registro, y la nota devolutiva, por su naturaleza jurídica, pueden ser objeto de impugnación, y, en consecuencia, están sujetos a los recursos de reposición y apelación, de acuerdo con las reglas previstas en el CPACA, Ley 1.437 de 2.011, antes CCA, Decreto 1 de 1.984.)

8. De otra parte, el Legislador previó que pueden acaecer inconsistencias durante las diversas etapas del proceso de registro, y, en consecuencia, los Registradores de Instrumentos Públicos, pueden emprender legítimamente la labor de corregir y/o adecuar la información grabada en los folios de matrícula inmobiliaria, y/o las inscripciones allí publicitadas. Dicha actividad, tiene como fundamento legal, de una parte, la obligación impuesta a los Registradores, de abrir y llevar los folios, de tal manera que reflejen la real situación jurídica de los inmuebles, es decir, logrando la mayor concordancia posible entre lo que dicen los documentos que contienen los actos objeto de registro, y lo efectivamente anotado o inscrito en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s), a tenor de las prescripciones contenidas en el artículo 82 del anterior Estatuto Registral (Decreto 1.250 de 1.970), hoy recogidas en el artículo 49 del Estatuto actual (Ley 1.579 de 2.012); y de otra parte, las facultades expresas de corrección y o adecuación de los registros, precisamente a fin de que se ajusten al principio de legalidad registral y a lo que dicen los documentos contentivos de los actos publicitados por ese medio —y pueda así cumplirse la obligación anteriormente aludida—, facultades otorgadas a dichos servidores públicos, por el artículo 35 del Estatuto anterior, artículos 59 y 60 del actual.

RESOLUCIÓN

18800 - - -

DE 2023

27 JUN 2023

00404

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

9. Asimismo, dos de los objetivos del registro inmobiliario, son dar publicidad a los instrumentos contentivos de los actos sujetos a esa formalidad (art. 2º, literal b, ERIP), y revestir de mérito probatorio a los mismos (literal c, art. 2º, ibídem), de tal suerte que, los títulos o documentos contentivos de los actos objeto de registro, carecen de mérito probatorio si no han sido registrados (Art. 46 ibídem); y, no son oponibles a terceros, sino a partir de la fecha de su inscripción (art. 47, ibídem.)

**EL PRIMER PROBLEMA JURÍDICO: EL REGISTRO DE ESCRITURAS INEXISTENTES (INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2.015 DE LA SNR), EN ANOTACIONES 6 Y 8 DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-1278306**

10. Está plenamente probado que las escrituras de que tratan las anotaciones seis y ocho del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, son inexistentes, de acuerdo con la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la Superintendencia de Notariado y Registro:

10.1. Inscripción seis, turno 2014-22852 de 12-3-2.014: «0125 compraventa», por un precio de \$41.000.000,00; de: LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR CC 41.783.021; a: MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919; por escritura 693 de 30-8-2.012, Notaría Única de Paipa.

10.1.1. La escritura que con el número 693, de la anualidad 2.012, que hace parte del protocolo de la Notaría Única de Paipa, no fue otorgada el 30 de agosto, como se informa en la anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, sino el 27 de septiembre; no fue otorgada por LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR CC 41.783.021, y MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919; sino por INÉS RODRÍGUEZ BARBOSA y JUAN ANTONIO BARBOSA PÁEZ; no contiene la compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, ubicado en Bogotá, sino una compraventa de unos derechos de cuota del inmueble con matrícula inmobiliaria **074-85726**, ubicado en Paipa, Boyacá.

10.1.1.1. El Notario Único de Paipa, certificó la inexistencia en el protocolo de esa notaría, del documento inscrito en la anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, «escritura» 693 de 30-8-2.012 (Pruebas, 2.1.1.1, 4, 4.2, 4.3, y 4.4; fls. 175 y ss.); y existe denuncia por los hechos relacionados con la inscripción de ese documento, en el registro público inmobiliario (Pruebas, 9; fl. 3).

10.1.2. La escritura 1.453 del año 2.014, de la Notaría Segunda de Fusagasugá, incorporada al protocolo de ese despacho notarial, no fue otorgada el 24 de octubre, como se publicita en la anotación ocho del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, sino el 28 de abril; no fue otorgada por MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279; y, LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; sino por LUIS ALBEIRO GÁLVEZ CASTAÑO y RAQUEL SUÁREZ FUENTES; no contiene la no contiene la compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, ubicado en Bogotá, sino los actos de cancelación de patrimonio de familia y compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria **157-21973**, ubicado en Fusagasugá.

10.2.1.1. La Notaría Segunda de Fusagasugá, certificó la inexistencia en el protocolo de ese despacho notarial, del documento inscrito en la anotación ocho del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, «escritura» 1.453 de 24-10-2.014 (Pruebas, 2.1.1.3, 6, 6.3, 6.4, 6.5; fls. 184 y ss.); y existe denuncia (Pruebas, 9; fl. 3).

RESOLUCIÓN - - - 00.484

DE 2023

27 JUN 2023

ESOS MUEBLES

POA 00 - 22

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

10.3. El registro de estas dos no-escrituras, como anotaciones seis y ocho del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, genera una situación de inseguridad jurídica en el registro público inmobiliaria, que, de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, debe ser enmendada, dejando sin valor ni efecto jurídico el registro de esos dos documentos, sin que sea necesaria la autorización de quien bajo esas circunstancias accedió al registro (art. 60, ERIP), ya que en virtud de encontrarse probada su inexistencia, no están llamados a producir los efectos jurídicos de un instrumento público.

10.4. Ahorra, de acuerdo con la mencionada instrucción administrativa 11 de 2.015 de la SNR, las anotaciones posteriores a la de enajenación, con «escritura» inexistente, deben ser objeto de adecuación en su código y especificación, a falsa tradición, por versar sobre cosa ajena, de tal suerte que, si por ejemplo, «adquirió» mediante el registro de la «escritura» inexistente, con posterioridad hipotecó o «enajenó» el inmueble, la anotación correspondiente, deberá adecuarse a hipoteca de cosa ajena, o compraventa de cosa ajena, porque, nadie puede transferir, gravar, etc, sino aquellos derechos de los que es titular, o, dicho de otro modo, nadie puede transferir un mejor derecho que ese del que es titular (art. 752 del Código Civil).

**Artículo. 752.** Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición.

Hay varios tipos de falsa tradición, o transferencia de dominio incompleto: por ejemplo, la enajenación de derechos herenciales, la de derechos gananciales, y a de cosa ajena, entre otras. En estos casos, quien vende aún no es titular del derecho correspondiente. De acuerdo con el artículo 1.871 del Código Civil, «la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo».

10.5. Se aclara, entonces, que la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR, no prevé que, las anotaciones posteriores a la de compraventa hecha con escritura inexistente, deben dejarse sin valor ni efecto jurídico, porque los documentos o escrituras de los actos posteriores, cuyo antecedente mediano o inmediato, sea el registro de la escritura inexistente, también deban considerarse inexistentes, o los correspondientes actos, como si fueran inválidos, ni nada parecido. Lo que la Instrucción Administrativa contempla, es que, estas inscripciones deben ser objeto de adecuación, en cuanto a su código y especificación, a falsa tradición, por originarse en una venta de cosa ajena, ya que, de manera sobrevenida, se ha establecido una ruptura del tracto sucesivo: y resulta imposible demostrar la procedencia del derecho que se pretendió enajenar (literal f, artículo 3°, y 29, ERIP):

**Artículo 3°.** Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: [...]

f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición. [...]

**Artículo 29.** Título antecedente. Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le

5005 MUL 78

RESOLUCIÓN

00484  
8800

DE 2023

27 JUN 2023

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.

10.6. Así, de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción Administrativa mencionada, el despacho debe ordenar, además, adecuar el código y especificación, o añadir el comentario: «sobre cosa ajena», de las anotaciones nueve, diez, y once, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, así:

10.6.1. A Inscripción nueve, turno 2015-67900 de 6-8-2.015: añadir, la siguiente frase al comentario allí referido: «sobre cosa ajena»;

10.6.2. A asiento registral diez, turno 2015-78398 de 8-9-2015: añadir, la siguiente frase al comentario allí referido: «sobre cosa ajena»; y,

10.6.3. A la anotación once, turno 2015-78398 de 8-9-2.015: adecuar código y especificación, de: «0125 compraventa», a: «0604 compraventa de cosa ajena».

10.7. En cuanto a la actual anotación siete del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, de acuerdo con los hechos probados, la decisión que se adoptará, no es la prevista en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015, sino una de corrección a inscripción que cambia la situación jurídica del inmueble, con fundamento en el inciso 4° de la Ley 1.579 de 2.012, concordante con los artículos 49 y 60 del mismo estatuto.

**SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO: REGISTRO EN ANOTACIÓN 7 DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-1278306, DE ESCRITURA INEXISTENTE POR FALTA DE FIRMA DEL NOTARIO (ARTÍCULOS 100 DEL DECRETO 960 DE 1.970, Y 47 DEL DECRETO 2.148 DE 1.983)**

11. La escritura 902 de 2-4-2.014, Notaría 20 de Bogotá, registrada en anotación siete del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, turno 2014-31637 de 9-4-2.014: «0125 compraventa», por un precio de \$71.280.000,00; de: MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919; a: MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279; por escritura 902 de 2-4-2.014, Notaría 20 de Bogotá. (Pruebas, 2.1.1.2), es inexistente, no por las razones previstas en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR; sino de acuerdo con lo previsto en los artículos 100 del Decreto 960 de 1.970, y 47 del Decreto 2.148 de 1.983, esto es, porque, cuando se sometió a registro, no la había firmado la notaria ante quien comparecieron los otorgantes, doctora Magda Turbay Bernal.

11.1. La firma del notario, no es un requisito meramente formal de la escritura, que pueda ser omitido. El objeto de la escritura es que el notario dé fe de lo allí pactado, estipulado, declarado por el (los) otorgante(s); y se «dar fe», se materializa cuando el notario autoriza la escritura, con su firma (artículo 40, Decreto 960 de 1.970). Si el documento no es firmado por el notario, no es escritura, no adquiere la calidad de instrumento público:

[Decreto 960 de 1.970:] Artículo 40. El Notario autorizará el instrumento una vez cumplidos todos los requisitos formales del caso, y presentados los comprobantes pertinentes, suscribiéndolo con firma autógrafa en último lugar. [...]

[Decreto 960 de 1.970:] Artículo 100. El instrumento que no haya sido autorizado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal. Empero, si faltare solamente la firma del Notario, y la omisión se debiere a causas diferentes de las que justifican la negativa de la autorización, podrá la Superintendencia de Notariado y Registro, con

3305 MUL 10

RESOLUCIÓN

18400

DE 2023 27 JUN 2023

( 00484 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

conocimiento de causa, disponer que el instrumento se suscriba por quien se halle ejerciendo el cargo.

[Decreto 2.148 de 1.983:] Artículo 47. El instrumento que no haya sido autorizado por el notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal. Empero, cuando en un instrumento solamente faltare la firma del notario y la omisión se debiere a causas diferentes de las que justifican la negativa de la autorización, la Superintendencia de Notariado y Registro, con conocimiento de causa, podrá disponer mediante resolución motivada que el instrumento se suscriba por quien esté ejerciendo el cargo. A la solicitud se allegará certificación expedida por el notario en la cual conste que el instrumento reúne todos los requisitos legales con excepción de la autorización.

11.2. Está plenamente probado que, cuando la escritura 902 de 2.014, Notaría 20 de Bogotá, se sometió a registro en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, el 9-4-2.014, no había sido firmada por el notario (Pruebas, 5.1, fls. 91 y 93).

11.3. La escritura no fue firmada por la notaria, sino hasta el 8-1-2.015 (Pruebas, 5.3; fl. 156); y, como ya se dijo, el hecho de que el título escriturario haya sido autorizado con posterioridad a su registro, de conformidad con el artículo 47 del Decreto 2.148 de 1.983, no subsana el hecho de que lo que se sometió a registro el 9-4-2.014, y se registró como anotación siete del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, ese mismo 9-4-2.014, fue una «no-escritura» (artículo 100, Decreto 960 de 1.970), un documento privado, que no había sido autorizado por la notaria, con su firma, y por lo tanto no es un instrumento público, susceptible de ser inscrito en el registro público inmobiliario.

11.4. EL artículo 4º, literal a, ERIP, no prevé que los documentos privados sean objeto de registro:

*Artículo 4º. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:*

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; [...]

11.5. Y, asimismo, el artículo 1.857, inciso 2º, del Código Civil, prevé que la para que el contrato de compraventa de inmueble, se considere perfeccionado, debe constar en escritura pública, no es documento privado:

*Artículo 1.857. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

*La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se haya otorgado escritura pública. [...]*

11.6. De acuerdo con esto, es decir, que lo que se sometió a registro, parecía una escritura, pero no lo era, pues carecía de la firma del notario; la inscripción de este documento privado, con el turno 2014-31637 de 9-4-2.014, debió considerarse inadmisibles, por razones de legalidad: se trataba de una compraventa de inmueble, pero no constaba en escritura pública (artículos 4, literal a, ERIP, 100, Decreto 960 de 1.970, y frase inicial, del artículo 47, Decreto 2.148 de 1.983; concordantes con el artículo 22, ERIP):

RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

5505 MUL T R

FE-000080

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**Artículo 22. Inadmisibilidad del registro.** Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

11.7. Pero, puesto que, en su oportunidad, no se devolvió sin registrar, sino que, por el contrario, se hizo la anotación siete del folio, el Despacho debe dar aplicación a lo previsto en el inciso cuarto, artículo 59, ERIP, sobre correcciones que cambian el estadió jurídico del inmueble.

11.8 En consecuencia, dado que no debió registrarse ese documento privado, por no ser escritura, el Despacho debe ordenar, en sede de corrección, dejar sin valor ni efecto jurídico esa inscripción siete, turno 2014-31637 de 9-4-2.014, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, por tratarse de un asiento registral hecho en contravención del principio de legalidad registral (literal d, artículo 3º, ERIP):

**Artículo 3º. Principios.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: [...]

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción; [...]

**TERCER PROBLEMA JURÍDICO: PÉRDIDA DE TÍTULO, DE MANERA SOBREVENIDA, DE QUIEN HIPOTECÓ EL INMUEBLE POR ESCRITURA 2.200 DE 2.015, NOTARÍA 61 DE BOGOTÁ**

12. La señora LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL, nunca fue ni ha sido titular del derecho real de dominio vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306, pues como logró probarse en el decurso de este procedimiento administrativo:

12.1. Había adquirido el inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306, por compra a MARÍA AURORA CUASQUER RUANO, y MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ, por escritura 1.453 de 24-10-2.014, Notaría Segunda de Fusagasugá (anotación ocho del folio, turno 2015-31297 de 16-4-2.015). El problema es que esa escritura, resultó ser inexistente, de acuerdo con lo dispuesto en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR.

12.2. Igualmente, el «título» de adquisición de los mencionados MARÍA AURORA CUASQUER RUANO, y MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ, por compra a MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ: escritura 902 de 2.014 de LA Notaría 20 de Bogotá, resultó ser inexistente, porque cuando se sometió a registro (asiento registral nueve del folio, turno 2014-31637 de 9-4-2.014), la Notaría 20 de Bogotá, no lo había firmado (artículos 100, Decreto 960 de 1.970, y 47, Decreto 2.148 de 1.983).

12.3. Asimismo, el «título» de adquisición de MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ, por compra a LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, escritura 693 de 30-8-2.012 de la Notaría Única de Paipa (inscripción seis del folio, turno 2014-22852 de 12-3-2.014), también resultó ser inexistente, de acuerdo con la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR.

12.4. Como ya se dijo, nadie puede transmitir más derechos que los que tiene. Por lo tanto, pese a lo que en la actualidad publicita el referido asiento registral ocho del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL, nunca adquirió el derecho

RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

005 POR T...  
( - - - 00484 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

real de dominio vinculado a ese inmueble, porque quien le «vendió», según la anotación referida, nunca adquirió; hecho que se ha probado plenamente en esta actuación, Por eso, más arriba se escribió que, la referida señora LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL, perdió, de manera sobrevenida, el título. No hay tracto sucesivo en lo que se refiere a la cadena de ventas de que tratan las anotaciones sexta y siguientes del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306.

12.5. Sólo puede hipotecar el titular inscrito del derecho real de dominio. No existe tal cosa como la hipoteca de cosa ajena.

12.6. Por lo tanto, en sede de corrección (inciso cuarto, artículo 59, y 60, ERIP), el despacho debe ordenar dejar sin valor ni efecto jurídico las actuales anotaciones nueve y diez del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, por contravenir los principios registrales legalidad y detracto sucesivo (literales d y f, artículo 3º, ERIP).

**CUARTO PROBLEMA JURÍDICO: LO PUBLICITADO EN ANOTACIÓN 11 DEL FOLIO 50C-1278306, SE HIZO CON ESCRITURA QUE SÍ EXISTE EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARÍA CORRESPONDIENTE**

13. La existencia de la escritura 2.546 de 7-9-2.015, Notaría 71 de Bogotá, registrada como anotación 11 del folio, turno 2015-78398 de 8-9-2.015. Compraventa del inmueble, de LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL, a JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO, actual dueño, o titular inscrito del derecho real de dominio, vinculado a esta unidad inmobiliaria; frente a la inexistencia de los títulos antecedentes inmediato (inscripción ocho) y mediatos (asientos registrales seis y siete).

13.1. Ya se vio que, las actuales anotaciones seis y ocho del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, se hicieron, de acuerdo con lo que la instrucción administrativa 11 de 2.015 de la SNR, con escrituras «inexistentes», es decir, documentos que parecen, pero no son escrituras, y, en consecuencia, su original no hace parte del protocolo de la notaría correspondiente, en nuestro caso, las Notarías Única de Paipa, y Segunda de Fusagasugá.

13.2. Y asimismo, la actual inscripción siete del folio, se hizo con base en lo que los artículos 100 del Decreto 960 de 1.970, y frase inicial, del artículo 47, Decreto 2.148 de 1.983; concordantes con el artículo 22, ERIP, también denominan escritura inexistente; esto es, con un documento que, al momento en que se sometió a registro, debía y debe considerarse inexistente, puesto que, en esa fecha, el notario 20 de Bogotá, no la había firmado, es decir, no la había autorizado, y en consecuencia, lo que se sometió a registro, no era un instrumento público.

13.3. En cada caso, se vio que, esos tres asientos registrales, deben dejarse sin valor ni efecto jurídico: las anotaciones seis y ocho, en virtud de lo previsto en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR, y la inscripción siete, de conformidad con los mencionados 100 del Decreto 960 de 1.970, y frase inicial, del artículo 47, Decreto 2.148 de 1.983; concordantes con el artículo 22, ERIP.

13.4. De tal manera que queda por determinar qué hacer con el actual asiento registral 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, turno 2015-78398 de 8-9-2.015: «0125 compraventa», por un precio de \$85.000.000,00; de: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171, a: JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO CC 74.392.336; por escritura 2.546 de 7-9-2.015, Notaría 61 de Bogotá.

ESOS MIL Y S

RESOLUCIÓN

DE 2023 27 JUN 2023

00484

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

13.5. Bien, la instrucción administrativa 11 de 2015 de la SNR prescribe que en estos casos, en que hay una sucesión de enajenaciones, algunas de ellas con escrituras inexistente, y otras con escrituras existentes, cuyo registro es posterior al de las inexistentes, lo que debe hacerse respecto de aquellas cuyo título resulta ser una escritura que sí existe en el protocolo de la Notaría —esto es que sus otorgantes sí hicieron acto de presencia en la notaría, hicieron una serie de estipulaciones, como una genuina expresión de su voluntad contractual, y el respectivo notario firmó la escritura, y en consecuencia la autorizó, otorgándole de esta forma al documento, la calidad de instrumento público, que está llamado a hacer parte del protocolo del correspondiente despacho notarial—; en estos casos, se repite, lo que debe hacerse, de acuerdo con dicha instrucción administrativa, es adecuar el código y especificación de su registro, a falsa tradición, por tratarse de una compraventa de cosa ajena.

13.6. Es decir, la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR, no prevé que, en esos casos, como el de la compraventa de que trata la anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, deba dejarse sin valor ni efecto jurídico ese registro. Véase *supra* (Consideraciones del Despacho, 10.4 y 10.5).

13.7. Como ya se dijo, MARÍA ASUNCIÓN GUIZA GUTIÉRREZ, nunca compró, ya que LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, jamás le vendió el inmueble. Por lo tanto, aquella, no podía venderse a MARÍA AURORA CUASQUER RUANO, y MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ; ni estos, enajenarlo a título de venta, a LEONOR MARÍA RODRÍGUEZ ABRIL; pues nadie puede transferir sino aquellos derechos de los cuales es titular.

13.8. Siendo ello así, LEONOR MARÍA RODRÍGUEZ ABRIL, tampoco podía vender el inmueble al mencionado JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO; por lo que, siguiendo las indicaciones contenidas en la instrucción administrativa 11 de 2015, de la SNR, lo que debe hacerse con este registro publicitado en la anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, es adecuar su código y especificación, de: «0125 compraventa»; a falsa tradición: «0604 compraventa de cosa ajena» (Consideraciones del Despacho, 10.6.3).

#### OTRAS CONSIDERACIONES LA LEY DISCIPLINARIA

14. De acuerdo con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 1.952 de 2019, Código General Disciplinario (CGD) «el incumplimiento de deberes», es uno de los elementos típicos de la falta disciplinaria; por lo que, se adscribe responsabilidad disciplinaria, a título de falta grave o leve, dependiendo de las circunstancias del caso a quienes incurran en tal conducta. En el artículo 38, CGD, se listan, entre otros, los siguientes deberes de los funcionarios públicos:

Artículo 38. *Deberes.* Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente [...]; y,
8. Cumplir las disposiciones que sus superiores jerárquicos adopten en ejercicio de sus atribuciones, siempre que no sean contrarias a la Constitución Nacional y a las leyes vigentes, y atender los requerimientos y citaciones de las autoridades competentes.

RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

( - - - 00484 )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

La obligación positiva de darle cumplimiento a estos deberes, se ve reforzada con la siguiente prohibición impuesta a los servidores públicos, por dicha normativa, pasible de sanción disciplinaria:

Artículo 39. Prohibiciones. A todo servidor público le está prohibido:

1. Incumplir los deberes o abusar de los derechos o extralimitar las funciones contenidas en la Constitución, los Tratados Internacionales ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas y los contratos de trabajo. [...]

20. Incumplir cualquier decisión judicial, fiscal, administrativa, o disciplinaria en razón o con ocasión del cargo o funciones, u obstaculizar su ejecución.

#### DECISIÓN

15. De una parte, se deben hacer las correcciones a la situación de inseguridad jurídica derivada del hecho de haberse hecho anotaciones en un folio de matrícula inmobiliaria, con documentos/escrituras inexistentes, de que trata la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la SNR, dejando sin valor ni efecto jurídico registral, tanto la anotación seis, turno 2014-22852 de 12-3-2.014; como la inscripción ocho, turno 2015-31297 de 16-4-2.015, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**, por haberse hecho con base en escrituras inexistentes; y, como corolario de lo anterior, también a tenor de lo previsto en la instrucción administrativa mencionada, añadir al comentario ya existente en los asientos registrales nueve, turno 20115-67900 de 6-8-2.015, y diez, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, la frase: «sobre cosa ajena»; y, asimismo, adecuar el código y especificación de la actual anotación 11, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, de ese mismo folio de matrícula inmobiliaria, a: «0604 compraventa de cosa ajena».

De otra parte, con fundamento en las facultades de enmienda, de que tratan los artículos 59 y 60, de la Ley 1579 de 2.012; concordantes con los artículos 3º, literales d, y f, 4º, literal a, y 22, ERIP, así como 100, Decreto 960 de 1.970, y 47, Decreto 2.148 de 1.983, deben dejarse sin valor ni efecto jurídico, por no corresponder, las actuales anotaciones (i) siete, turno 2014-31637 de 9-4-2.014; (ii) nueve, turno 2.015-67900 de 6-8-2.015; y, (iii) diez, turno 2015-78398 de 8-9-2.015; de ese folio de matrícula inmobiliaria.

Por las anteriores consideraciones, el Despacho,

#### RESUELVE

**PRIMERO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, ordenar lo siguiente respecto de asientos registrales en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**:

- 1) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO**, la actual anotación seis, turno 2014-22852 de 12-3-2.014: «0125 compraventa», por un precio de \$41.000.000,00; de: LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR CC 41.783.021; a: MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919; por escritura 693 de 30-8-2.012, Notaría Única de Paipa.
- 2) **ELIMINAR** la letra «x» frente al nombre de la compradora, en este registro con turno 2014-22852 de 12-3-2.014.
- 3) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO**, la actual inscripción ocho, turno 2015-31297 de 16-4-2.015: «0125 compraventa», por un precio de \$72.000.000,00; de: MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC

RESOLUCIÓN

DE 2023

ESOS VOL

BE - 0048 A

27 JUN 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 1 DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

98.337.279; a: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; por escritura 1.453 de 24-10-2.014 de la Notaría Segunda de Fusagasugá.

- 4) **ELIMINAR** la letra «x» frente al nombre de la compradora, en este registro con turno 2015-31297 de 16-4-2.015.
- 5) **REEMPLAZAR**, en la inscripción nueve, turno 2015-67900 de 6-8-2.0015, la letra «x», por la vocal «i», de dominio insuficiente, frente al nombre del deudor hipotecario.
- 6) **INCLUIR**, en el asiento registral diez, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, la vocal «i», de dominio insuficiente, frente al nombre del deudor hipotecario.
- 7) **ADECUAR** el código y especificación de la actual anotación 11, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, a: «0604 compraventa de cosa ajena».
- 8) **Reemplazar**, en consecuencia, en esta inscripción 11, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, la letra «x», por la vocal «i», de dominio insuficiente, frente al nombre del comprador.

Déjense las salvedades de ley.

**SEGUNDO.** **ORDENAR** las siguientes correcciones a anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**:

- 1) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL, POR NO CORRESPONDER**, su actual inscripción siete, turno 2014-31637 de 9-4-2.014; consistente en: «0125 compraventa», por un precio de \$71.280.000,00; de: MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919; a: MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279; por escritura 902 de 2-4-2.014, Notaría 20 de Bogotá.
- 2) **ELIMINAR** la letra «x», por no corresponder, frente al nombre de los compradores en este asiento registral siete, turno 2014-31637 de 9-4-2.014, MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279.
- 3) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL, POR NO CORRESPONDER**, su actual anotación nueve, turno 2015-67900 de 6-8-2.015: 0203 hipoteca», comentario: «de primer grado», de: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; a: JOSÉ PATROCINIO LEÓN BÁEZ CC 19.160.847, por escritura 2.200 de 5-8-2.015, Notaría 61 de Bogotá.
- 4) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL, POR NO CORRESPONDER**, su actual inscripción diez, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, «0843 cancelación por voluntad de las partes»; de: JOSÉ PATROCINIO LEÓN BÁEZ CC 19.160.847; a: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; por escritura 2.546 de 7-9-2.015, Notaría 61 de Bogotá.

Las enmiendas enunciadas en los cuatro numerales de este apartado, se ordenan de conformidad con lo enunciado en la parte considerativa de esta Resolución, artículo 59 y 60, ERIP, y demás normas concordantes. Déjense las salvedades de ley.

**TERCERO.** **NOTIFICAR** esta providencia administrativa, a: LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, en la carrera 117 #63B-67, piso 4°, Barrio Sabanas del Dorado, en Bogotá, o en los buzones de correo electrónico [correo.familiahdz@gmail.com](mailto:correo.familiahdz@gmail.com), [julian\\_gamezh@hotmail.com](mailto:julian_gamezh@hotmail.com), o, [lhernandez65@uan.edu.co](mailto:lhernandez65@uan.edu.co); MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ, en la calle 29 sur #18A-28, y/o calle 4 #5A- 23, de Bogotá; MARÍA AURORA CUASQUER RUANO y MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ, en la calle 73D sur #83-04, en Bogotá; LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL, en la calle 22 #40-22, de Fusagasugá; y JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO, en

RESOLUCIÓN

DE 2023

27 JUN 2023

( )  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE I DE 2.020 — INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

la carrera 33 #18-33, piso 2º, Bloque C, en Bogotá; informándoles que contra esta Resolución proceden los recursos de reposición, para ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y, en subsidio apelación, o, sólo este último, de forma autónoma para ante esta misma funcionaria, o, la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de la SNR (art. 74, Ley 1437 de 2011.)

CUARTO. COMUNICAR este acto administrativo, para lo de su competencia, a la Fiscalía 237 Seccional de la Unidad de Fe Pública y Orden Económico, noticia criminal 110016000049201101132, en la carrera 33 #18-33, Bloque A, Piso 2º, de Bogotá.

QUINTO. PUBLICAR esta Resolución en el sitio *web* de la Superintendencia de Notariado y Registro. Este acto administrativo rige a partir de su expedición, y surte efectos una vez se encuentre en firme.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los 27 JUN 2023



JAVIER SALAZAR CARDENAS  
Registrador Principal (e)



JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Núñez N.