



RESOLUCIÓN No. 00000625 06 SEP 2023

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40436172 y 50S-40436173. Expediente A.A. 339 de 2017.

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA SUR**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

Mediante petición con radicado No. 50S2017ER29180 del 27 de noviembre de 2017, el señor LUIS FERNANDO QUINTERO MENDEZ solicita se bloqueen las matrículas 50S-40436172 y 50S-40436173 y anexa copia de la denuncia penal con numero de noticia criminal 110016000017201718389 del 25 de noviembre de 2017, en el que se indica al presunta falsedad en unas escrituras, sin especificarse con precisión cuales instrumentos son; sin embargo, la Notaria 72 de Bogotá allega a esta oficina en oficio del 27 de noviembre de 2017 (50S2017ER29434) en el que advierte la inexistencia de la escritura número 1340 del 10 de abril de 2015 supuestamente otorgada en el citado despacho y que reposa en los ya mencionados folios 50S-40436172 y 50S-40436173.

Por ello y mediante Auto del 04 de abril de 2018, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50S-40436172 y 50S-40436173, comunicándose a los señores LUIS FERNANDO QUINTERO MENDEZ y BLANCA LILIANA DIAZ HERNANDEZ; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha , 08 de mayo de 2018, de conformidad con lo de establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Al no hacerse parte ningún interesado y teniendo que se efectuaron las debidas comunicaciones y publicaciones en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro como medio más eficaz de comunicación a los interesados según el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 se procederá a dar trámite decisorio a la presente actuación.



00000625

06 SEP 2023



### ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos contenidos en el expediente:

- Copia memorando interno de 11 de diciembre de 2017 (folio 01).
- Petición del 27 de noviembre de 2017, radicado No. 50S2017ER29180 (folio 02).
- Copia denuncia penal noticia criminal 110016000017201718389 del 25 de noviembre de 2017, Fiscalía General de la Nación (folio 03)
- Oficio del 27 de noviembre de 2017 Notaría 72 de Bogotá, radicado No. 50S2017ER29434 (folio 11)
- Copia autentica escritura pública No. 1340 del 07 de marzo de 2015, Notaría 72 de Bogotá (folio 27)
- Oficio No. 870 del 28 de noviembre de 2017, Notaría 55 de Bogotá (folio 92)
- Copia turno de documento No. 2017-26317 del 08 de mayo de 2017, contentivo de presunta "escritura pública No. 1340 del 10 de abril de 2017" (folio 102).
- Auto del 04 abril de 2018 (folio 119)
- Oficio comunicación No. 50S2018EE13335 del 02 de mayo de 2018 (folio 122)
- Oficio comunicación No. 50S2018EE13336 del 02 de mayo de 2018 (folio 128)
- Oficio No. 20595 del 14 de julio de 2022, Fiscalía 34 Seccional de la Unidad de Delitos contra la Fe Publica, Orden Económico, radicado No. 50S2022ER07985 (folio 135)
- Oficio del 14 de marzo de 2023, Fiscalía 34 especializada, Dirección Seccional de Fiscalías, radicado No. 50S2023ER03309 (folio 143)
- Oficio del 04 de julio de 2023, Fiscalía 34 especializada, Dirección Seccional de Fiscalías, radicado No. 50S2023ER08509 (folio 165)
- Constancia de publicación, página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, 08 de mayo de 2018 (folio 174)
- Impresión simple folios 50S-40436172 y 50S-40436173.

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para las matrículas inmobiliarias Nos. 50S-40436172 y 50S-40436173.

### FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, artículos 18, 49 y 59 de la Ley

Página | 2



00000625  
06 SEP 2023



1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Instrucción Administrativa 011 de 2015 y demás normas concordantes.

### LA DECISIÓN

Las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida.

Según lo revisado en nuestros archivos, el folio 50S-40436172 que identifica al inmueble ubicado en KR 97 73 32 SUR (DIRECCION CATASTRAL) y descrito como: "LOTE 33 MANZANA "B" URBANIZACION EL PORTAL DEL SOL CON AREA DE 54,00 MTS<sup>2</sup>", así como el folio 50S-40436173 que identifica al inmueble ubicado en KR 97 73 28 SUR (DIRECCION CATASTRAL) y descrito como: "LOTE 34 MANZANA "B" URBANIZACION EL PORTAL DEL SOL CON AREA DE 54,00 MTS<sup>2</sup>", poseen ambos a la fecha cinco (05) anotaciones.

Verificando la anotación No 5 de ambos folios, se observa que se asienta la "escritura pública No. 1340 del 10 de abril de 2015" presuntamente otorgada en la Notaría 72 de Bogotá en donde se da la apariencia de una transferencia de dominio sobre la totalidad de los derechos reales que LUIS FERNANDO QUINTERO MENDEZ posee sobre el citado inmueble en favor de BLANCA LILIANA DIAZ HERNANDEZ.

Ante la denuncia elevada por el presunto vendedor, según los hechos referidos en el escrito que pone en conocimiento la situación aquí revisada; tal información se ha complementado con comunicación efectuada por la Notaría 72 de Bogotá sobre el documento denominado "escritura pública No. 1340 del 10 de abril de 2015", según su Oficio del 27 de noviembre de 2017 (50S2017ER29434) por parte del citado Despacho Notarial en comento en donde refieren sobre el dubitado documento que:

"Por medio del presente escrito, para su conocimiento y fines pertinentes me permito comunicarles que mediante correo electrónico, de la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Circulo de Bogotá D.C., nos solicitan se proceda a confirmar la existencia de la escritura pública número 1340 del 10 de abril de 2015 la cual adjuntan junto con la constancia de inscripción de la escritura en los folios de matriculas Nos 50S-40436172 Y 50S-40436173, aclarando que la mencionada escritura NO EXISTE en el protocolo de esta Notaría.

Adjuntamos a la presente, Certificado No. Cuatro mil cuarenta y siete (4.047) de fecha veintisiete (27) de noviembre del año dos mil diecisiete (2.017) de NO



00000625

06 SEP 2023



existencia de la Escritura Pública Número mil trescientos cuarenta (1.340) de fecha diez (10) de abril del año dos mil quince (2.015) y cuarta copia autentica de la Escritura Pública número mil trescientos cuarenta (1.340) de fecha siete (07) de marzo del año dos mil quince (2.015) que reposa en los archivos del protocolo de la Notaria Setenta y Dos (72) del Circulo de Bogotá D.C.

Adicionalmente informó que al revisar la copia enviada por la Notaria Cincuenta y Cinco (55) del Circulo de Bogotá D.C., de la supuesta escritura pública número mil trescientos cuarenta (1.340) del diez (10) de abril del año dos mil quince (2.015) que les fue presentada, identificamos en la parte superior de las hojas en que fue elaborado ese documento los códigos QR con seriales números Aa008687501, Aa008687502, Aa008687503 y Aa008687504, que no guardan relación con el papel notarial adquirido en la Unión Colegiada del Notariado Colombiano por esta Notaria para la elaboración de escrituras públicas: ya que las hojas originales correspondientes a los seriales antes mencionados, se utilizaron en las escrituras públicas números 14.043 y 14.045 de fecha 30 de diciembre del año 2014, y que se encuentran en el protocolo de esta Notaria. También aclaramos que al revisar los números seriales y códigos QR de la parte lateral izquierda de las hojas utilizadas para la copia en el documento enviado por la Notaria Cincuenta y cinco (55) del Circulo de Bogotá D.C. para su verificación no corresponden y en nada guardan relación con el papel notarial adquirido por esta Notaria para la expedición de copias.

Finalmente le informamos que se procedió a poner en conocimiento de los hechos a la Fiscalía General de la Nación, mediante radicado número 34934 de fecha 27 de noviembre de 2017, el cual se anexa en fotocopia, de conformidad con la Instrucción Administrativa número 11 de fecha 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro.

(...)"

De todo lo anterior se puede concluir que el documento inscrito en anotación No. 5, no ha sido emitido por el despacho Notarial que este alude y dando plena validez a la acotación efectuada por el despacho suplantado, se debe entender para todos sus efectos que este si bien no pierde la calidad de documento, no puede generar la fuerza legal que se requiere para efectuar enajenación alguna pues al no contener el documento aludido un negocio jurídico valido y cierto, no puede crear dicho efecto atendiendo además que con la presentación de dicho documento presuntamente se defraude la fe registral y consecuentemente se haya inducido en error a la administración pública, situación a todas luces ilegal que debe ser subsanada mediante la presente actuación; sin perjuicio de las sanciones penales que pueda acarrear a las personas involucradas en tal hecho dada la compulsas de copias que



00000625

06 SEP 2023



de conformidad con el artículo 71 de la Ley 906 de 2004 han efectuado en debida forma el despacho suplantado así como el interesado.

Por otra parte, se tiene que para proceder frente a la inscripción del documento que obra en anotación No. 05 de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40436172 y 50S-40436173, encontramos que el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 señala:

"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."

En consecuencia, se ordenará dejar sin valor ni efecto jurídico registral la inscripción del turno de documento 2017-26317 del 08 de mayo de 2017 en anotación No 5 de los pluricitados folios de matrícula 50S-40436172 y 50S-40436173, contenido de documento que se identifica como escritura pública No 1340 del 10 de abril de 2015, aclarando así la realidad jurídica de los inmuebles identificados con las citadas matriculas.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Dejar sin valor ni efectos jurídicos registrales la anotación No 05 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40436172 y 50S-40436173, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar personalmente esta Resolución a los señores LUIS FERNANDO QUINTERO MENDEZ a la calle 73 # 89 – 12 de Bogotá, y a BLANCA LILIANA DIAZ HERNANDEZ a la carrera 89 D # 41 – 33 de Bogotá; y de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia, por una sola vez, en el diario Oficial a costa de esta oficina o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).



00000625



**ARTÍCULO TERCERO:** *Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el registrador principal de esta oficina (Art. 74, 76 Ley 1437 de 2011.).*

**ARTÍCULO CUARTO:** *Una vez en firme la presente providencia comunicar y enviar copia de esta providencia Fiscalía 34 Seccional de la Unidad de Delitos contra la Fe Pública, Orden Económico para que obre en su expediente 110016000017201718389..*

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

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

**LUIS ORLANDO GARCÍA RAMÍREZ**  
**Registrador Principal (e)**  
**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**  
**Bogotá Zona Sur**

Proyectó:  
Revisó:

Jhon Alejandro Martínez E. (22-08-2023)  
Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias (Coordinador Grupo Gestión Jurídico Registral)

<sup>1</sup> Artículo 8°. **Matrícula inmobiliaria.** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando (...)

Artículo 49. **Finalidad del folio de matrícula.** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

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 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.

<sup>2</sup> Artículo 30. **Restitución De Turnos.** Cuando el documento ha sido devuelto por error de la oficina de registro procede la restitución del turno o número de radicación, previa resolución motivada del respectivo Registrador. En este caso conservará el número de radicación inicialmente asignado al solicitar por primera vez la inscripción.