

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

**RESOLUCIÓN No. 00463**

**18 OCT 2019**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. 491 DE 2018.**

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 42 y 43 de la Ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR y,

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

Mediante escrito radicado bajo No. 50N2018ER21038 de 29/10/2018, la señora BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO, obrando en calidad de Asistente del Notario Primero del Círculo de Bogotá, solicitó a esta Oficina se adelante actuación administrativa encaminada a establecer la real situación jurídica del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-720052 de la ciudad de Bogotá, por cuanto un usuario se presentó en la Sección de Protocolo de la Notaría con el fin de solicitar copia de la Escritura Pública No.3284 del 5 de Agosto de 2010 de la Notaría Primera de Bogotá contentiva de los actos de CANCELACION DE HIPOTECA y COMPRAVENTA conforme a la información suministrada por dicho usuario y revisado el archivo magnético se encontró que en el scanner aparece la Escritura Pública No.3284 del 5 de agosto de 2010 de la Notaría Primera de Bogotá que corresponde a una CANCELACION DE



Certificado N° SC 7708-1

Certificado N° GP 174-1

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

*Handwritten signature*

**PÁG. 2 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 491 DE 2018.**

PACTO DE RETROVENTA por parte de COLSUBSIDIO con relación a la matrícula inmobiliaria 50-C-1257095 lo cual difiere de lo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad.

Para apoyar su petición también aportó mediante radicado con número de consecutivo 50N2018ER21427 del 1 de noviembre de 2018, fotocopia de la denuncia penal formulada ante la Fiscalía General de la Nación.

**LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

Con auto No. 00005 de 21 de enero de 2019 se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-720052.

Este acto administrativo fue comunicado mediante oficio con número de consecutivo 50N201905247 del 6 de marzo de 2019 a VIVIANA GOMEZ BARBOSA en calidad de apoderada de la Notaría Primera de Bogotá, fue comunicado a la señora GLADYS GALVES TORO mediante oficio con número de consecutivo 50N2019EE05246 del 6 de marzo de 2019 y fue comunicado al señor JUAN GABRIEL FEO RAMIREZ mediante oficio con número de consecutivo 50N2019EE10266 del 08 de abril de 2019.

Con relación a los señores OSCAR LEON ARCILA BURITICA, PAUL HERNAN PORRAS FERREIRA, JOHAN SEBASTIAN BLANCO PERILLA, JUAN GABRIEL RAMIREZ FEO y DAYANNA IVETTE GUERRERO MARTINEZ la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral emitió constancia de fecha 6 de febrero de 2018 que por falta de direcciones y números telefónicos no fue posible realizar la comunicación a las citadas personas.

Adicionalmente fue publicado en la página web de esta Superintendencia el día 26 de marzo de 2019.



Certificado N° SC 7020-1

Certificado N° GP 174-1

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

**INTERVENCION DE TERCEROS**

En curso la actuación administrativa, si hubo intervención de la partes ya que dentro del expediente se encuentra un poder que otorga el señor Johan Sebastián Blanco Perilla al señor Luis Pérez Amórtegui, con el fin que lo represente dentro de la citada actuación administrativa.

Cabe resaltar que el poder que se encuentra dentro del expediente no cuenta con número de radicación por parte de esta oficina y dentro del mismo no se encuentra dirección donde se pueda enviar comunicación al apoderado.

**PRUEBAS**

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Escrito radicado mediante el número de consecutivo 50N2018ER21038 del 29-10-2018 suscrito por BLANCA SILVA SEGURO RUBIO en calidad de asistente del Notario Primero del Círculo de Bogotá y dirigido a la Registradora Encargada de Instrumentos Públicos.
2. Copia del oficio con numero de consecutivo ORIP-GJN-50N2018EE39930 del 02 de noviembre de 2018 suscrito por la profesional especializada y dirigido a la señora BLANCA SILVA SEGURO RUBIO en calidad de asistente del Notario Primero del Círculo de Bogotá.
3. Copia del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 50N-720052, expedido el 26 de octubre de 2018.
4. Copia de la escritura pública No.3284 del 5 de agosto de 2010 de la Notaría Primera de Bogotá que reposa en el archivo Iris Documental de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá Zona Norte.
5. Copia de la solicitud de bloqueo del folio 50N-720052 que realiza electrónicamente la Notaría Primera de Bogotá a esta oficina el día 26-10-2018.
6. Copia de la escritura pública No.3284 del 5 de agosto de 2010 de la Notaría Primera de Bogotá que reposa en el protocolo de dicha notaría.



Certificado N° SC 1086



Certificado N° GP 174

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

**PÁG. 4 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 491 DE 2018.**

7. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2019ER05247 del 06 de marzo de 2019 suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a Viviana Gómez Barbosa, apoderada de la Notaría Primera de Bogotá.
8. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2019ER05246 del 06 de marzo de 2019 suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la señora Gladys Gálvez Toro.
9. Constancia de fecha 6 de febrero de 2019 emitida por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral.
10. Copia de la solicitud de fecha 26 de marzo de 2019 que realiza la Oficina de Registro al área de comunicaciones y publicaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro con el fin que se realice la respectiva publicación del Auto No.00005 del 21 de enero de 2019.
11. Constancia de Publicación del Auto No.00005 de 2019 en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 26 de marzo de 2019
12. Escrito radicado mediante el número de consecutivo 50N2018ER21427 del 01-11-2019 suscrito por BLANCA SILVA SEGURO RUBIO en calidad de asistente del Notario Primero del Círculo de Bogotá y dirigido a la Registradora Encargada de Instrumentos Públicos.
13. Copia de la respectiva denuncia penal radicada en la Fiscalía General de la Nación bajo el número 20185980154412 el 2018-10-30.
14. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2019EE10266 del 8 de abril de 2019 dirigido al señor Juan Gabriel Feo Ramírez y suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral Encargada.
15. Copia del poder otorgado por el señor Johan Sebastián Blanco Perilla al señor Luis Pérez Amórtegui.
16. Copia del Comunicado de fecha 27-06-2019 emitido por el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.
17. Copia de la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y registro.



Certificado N° SC 1050-1

Certificado N° GP 174-1

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

---

**ANÁLISIS DEL CASO**

Como quiera que de las pruebas que obran en el expediente se desprende que la escritura pública 3284 de 5 de agosto de 2010 de la Notaría Primera de Bogotá inscrita en la anotación No. 10 y 11 del folio 50N-720052, NO fue otorgada en la Notaría que dice provenir, esta Oficina para tomar decisión de fondo deberá tener en cuenta el procedimiento especial señalado en la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la SNR y las siguientes consideraciones.

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

(...)

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

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

Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público por carecer de



Certificado N.º SC 17550

Certificado N.º GP 1741

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

## PÁG. 6 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 491 DE 2018.

la autorización del notario o no ser emitido por el funcionario competente y en consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.

Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad' que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública.

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

### 1.- AMBITO DE APLICACIÓN

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

(...)



Certificado N° SC 1056-1

Certificado N° GP 174-1

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

*[Handwritten mark]*

## PÁG. 7 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 491 DE 2018.

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." (Subraya fuera del texto)

Revisados los documentos que obran en la base de datos IRIS DOCUMENTAL bajo turno 2017-66246, se encontró la **escritura pública No. 3284 de 5 de agosto de 2010 de la Notaría Primera de Bogotá** mediante la cual en el primer acto el señor OSCAR LEON ARCILA BURITICA dice cancelar la hipoteca con cuantía indeterminada constituida a su favor por la señora GLADYS GALVES TORO con relación al bien inmueble 50N-720052 y en segundo acto la señora GLADYS GALVES TORO dice vender al señor PAUL HERNAN PORRAS FERREIRA el predio de su propiedad identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-720052, quien posteriormente vende el citado bien inmueble al señor Johan Sebastián Blanco Perilla a través de la Escritura Pública No.2471 del 10 de noviembre de 2017 de la Notaría Segunda de Chía, turno de radicación 2017-78128 y quien a su vez vende el citado bien inmueble a los señores Juan Gabriel Feo Ramírez y Dayanna Ivette Guerrero Martínez a través de la Escritura Pública No.905 del 23 de abril de 2018 de la Notaría Segunda de Chía, turno de radicación 2018-28858

Ahora, visto las pruebas aportadas por el peticionario, el escrito allegado por la Notaría Primera de Bogotá, radicado en esta oficina con número 50N2018ER21038 del



Certificado N° SC 1050-1

Certificado N° GP 174-1

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

**PÁG. 8 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 491 DE 2018.**

29-10-2018 y la copia de la escritura pública 3284 del 05-08-2010 que reposa en el protocolo anexa, se halló:

1. Que la Notaría expresamente certifica que *"...En el día de hoy al presentarse un usuario en la Sección de Protocolo de esta Notaría a solicitar copia simple de la Escritura Pública No.3284 del 05 de Agosto de 2010, según el peticionario corresponde a una cancelación de hipoteca, el señor encargado de protocolo procedió a confirmar en el archivo magnético la citada escritura con la información suministrada por el usuario interesado en ella, llevándose la sorpresa de que en scanner aparece la verdadera escritura pública 3284 del 05 de Agosto de 2010 de la Notaría Primera del Circulo de Bogotá que corresponde a una cancelación de pacto de retroventa por parte de Colsubsidio y que afecta la matrícula Inmobiliaria 50-C-1257095.*

*Ante esta anomalía se consiguió el Certificado de Tradición de la matrícula del Norte ya citada y encontramos que en la Anotación No.10 y No.11 de ese folio aparece ya registrada la supuesta Escritura No.3284 del 05 de Agosto de 2010 de la Notaría Primera de Bogotá que corresponde a una cancelación de Hipoteca y en la anotación No.11 del mismo folio a una compraventa registradas el día 02 de octubre de 2017..."*

2. Que es la misma NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA quien pone en conocimiento a esta Oficina de Registro de dicha situación y solicita que se inicie la respectiva actuación administrativa y se proceda al bloqueo del folio 50N-720052.
3. Adicionalmente dentro del escrito allegado por la Notaria Primera de Bogotá, radicado en esta oficina con número 50N2018ER21038 del 29-10-2018 fue aportada copia de la escritura pública No.3284 del 05-10-2010 de la Notaria Primera de Bogotá que reposa en el protocolo de dicha notaría y efectivamente se puede evidenciar que contiene un acto de CANCELACION PACTO RETROVENTA con relación al bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1257095.



Certificado N° SC 1080-1

Certificado N° GP 174-1

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



**PÁG. 9 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 491 DE 2018.**

Así mismo, es pertinente indicar que se encontró con turno 2017-78128 la **escritura pública No. 2471 de 10 de noviembre de 2017 de la Notaría Segunda de Chía** en cuya virtud el señor Paul Hernán Porras Ferreira Toro transfirió el derecho real de dominio del inmueble identificado con folio 50N-720052 al señor Johan Sebastián Blanco Perilla.

Posteriormente, mediante el turno de radicación 2018-28858, ingresó para su registro la **escritura pública No.905 del 23 de abril de 2018 de la Notaría Segunda de Chía** por medio de la cual el señor Johan Sebastián Blanco Perilla transfirió el derecho real de dominio sobre el inmueble 50N-720052 a los señores Juan Gabriel Feo Ramírez y Dayanna Ivette Guerrero Martínez.

Como se observa, se han cumplido todos los requisitos exigidos para que esta Oficina pase a tomar la decisión correspondiente, esto es:

- a. Dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 10 y No.11 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-720052 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.
- b. Adecuar en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-720052 en la anotación No.12 del 20-11-2017 y No.13 del 05-7-2018 la especificación del acto jurídico, insertando en la casilla de comentario la palabra "Falsa Tradición", transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, Artículo 8 Parágrafo 3º, ordinal 6º de la Ley 1579 de 2012, y en consecuencia suprimir la "X" de propietario de la casilla de personas de la misma anotación, de conformidad con la parte motiva de este proveído. Efectúense las salvedades de ley.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,



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

✓

---

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 10 y No.11 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-720052 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Adecuar en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-720052 en la anotación No.12 del 20-11-2017 y No.13 del 05-7-2018 la especificación del acto jurídico, insertando en la casilla de comentario la palabra "Falsa Tradición", transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, Artículo 8 Parágrafo 3º, ordinal 6º de la Ley 1579 de 2012, y en consecuencia suprimir la "X" de propietario de la casilla de personas de la misma anotación, de conformidad con la parte motiva de este proveído. Efectúense las salvedades de ley.

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

1. GLADYS GALVES TORO
2. OSCAR LEON ARCILA BURITICA
3. PAUL HERNAN PORRAS FERREIRA
4. JOHAN SEBASTIAN BLANCO PERILLA
5. JUAN GABRIEL RAMIREZ FEO
6. DAYANNA IVETTE GUERRERO MARTINEZ

De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde es competente quien expide esta decisión. (Artículo 73 ibidem).



Certificado N° IC-7985-1

Certificado N° GP-174-1

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

**ARTÍCULO CUARTO:** COMUNICAR el contenido de este acto administrativo y remitir copia del mismo a las siguientes entidades:

1. NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 Ibídem).

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en de Bogotá, a 18 OCT 2019

  
**AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA**  
Registradora Principal

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

PROYECTÓ: PAMB, Profesional Especializada  
Fecha: 11-09-2019



Certificado N° SC 7030

Certificado N° GP 174

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

[ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co)