



Superintendencia de Notariado y Registro



SDR-200
SNR2026EE-095289-1

Bogotá, D.C., 7 de abril de 2026

Señora
MARIA FRANCISCA DE LA SANTISIMA TRINIDAD CALDERON GALLEGO
mafracag@gmail.com

Asunto: PQRSD DOCU Rad. SNR2026ER-057345-2 de fecha marzo 4 de 2026.

Señora Maria Francisca De La Santisima Trinidad

Reciba un cordial, en atención a la PQRSD relacionada en el asunto, donde manifiesta lo siguiente:

(...)” El inmueble señalado lo recibe su propietario el Sr. Juan Rafael Hurtado San Martín de los anteriores dueños los hermanos Gallego Raigoza.

Propiedad del inmueble 004-26808 constatada de manera directa y presencial por la autoridad en extinción de dominio, en la forma como obra en el proceso conocido con el radicado 2018-024-2, el día diecisiete (17) del mes de noviembre (11) del año dos mil diecisiete (2017) cuando la Fiscalía Veintiuno (21) de Extinción de Dominio, presente en el inmueble con su armado y extenso grupo de acompañantes, omitió preguntar o levantar acta alguna por ser obvio que el propietario del inmueble ubicado en la carrera 6ª. No. 10-46 en el municipio de Jardín-Antioquia es el Sr. Juan Rafael Hurtado Sanmartín, presente durante la actuación de la unidad de extinción de dominio en ese lejano y macabro día. Siendo importante señalar cómo, al estudiar el certificado de libertad del inmueble 004-26808, encontramos cómo la ANOTACIÓN Nro. 008, calendada del 18-09- 2018: “Radicación 2018-004-6-2139; ESPECIFICACIÓN: TITULO DE TENENCIA: 0509 DEPOSITO PROVISIONAL”. es una anotación falsa ya que la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S DE BOGOTA D.C. nunca ha ostentado la TENENCIA del inmueble 004-26808 porque el uso, el goce y la disposición siempre han venido estando en cabeza de su propietario el SR. JUAN RAFAEL HURTADO SANMARTÍN y es bien sabido que, si existe goce, no puede existir tenencia. Por lo que, de igual manera, es FALSO lo certificado por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ANDES, CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA Nro. 004-26808, en las anotaciones 008, 009 y 0010. .(...)”.

Previo a la respuesta en el caso concreto, resulta preciso manifestar que, en el marco del ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta por particulares y otras

Página | 1



Superintendencia de Notariado y Registro

entidades, la Superintendencia Delegada para el Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, que sustituyó en lo pertinente al C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo que indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Estas consultas se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el Decreto 2723 de 2014, se emiten en abstracto, por lo tanto, no pueden ser consideradas como la solución para un caso en concreto o con un litigio determinado en el que pueda estar involucrada o no la entidad.

Hecha las anteriores precisiones, se procede a dar respuesta en los siguientes términos:

De acuerdo con los hechos narrados en la presente PQRS, se cuestiona la inscripción en el certificado de libertad 004-26808, de la ANOTACIÓN Nro. 008, calendada del 18-09-2018, que es del siguiente tenor:

“Radicación 2018-004-6-2139; ESPECIFICACIÓN: TITULO DE TENENCIA: 0509 DEPOSITO PROVISIONAL”, a favor de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S DE BOGOTA D.C.”

Frente a esta inscripción de "Tenencia Provisional", vale la pena aclarar que la misma, fue realizada a solicitud de la citada Sociedad, y se refiere a la administración de los bienes que están en proceso de extinción del derecho de dominio o a los que se les ha decretado la extinción de dominio. La SAE, por mandato legal tiene la autoridad para destinar provisionalmente bienes inmuebles a entidades estatales, personas jurídicas o personas naturales en calidad de depositarios provisionales, para la administración de los mismos; en este caso, el titular del dominio no pierde por ese hecho la propiedad del bien, sino hasta tanto un Juez de la República, a través de una sentencia debidamente ejecutoriada declare que el dominio del bien está en cabeza del Estado y no del particular por haberse acreditado una de las causales fijadas en el artículo 16 de la ley 1708 de 2014, Código de Extinción del Derecho de Dominio.

Ahora bien, desde el punto de vista registral, a la luz de la ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos públicos, en virtud del principio de presunción de legalidad, los documentos sometidos a registro se presumen legales y auténticos al ser proferidos por la autoridad competente, y se practican a solicitud de la misma bajo el principio de rogación. La finalidad del registro de la propiedad inmobiliaria en Colombia, consiste en la prestación de un servicio público, cuya función principal es registrar en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, títulos o documentos sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el objetivo de publicitarlos, generando seguridad jurídica y confianza legítima al acto inscrito, de conformidad al principio de legalidad (art. 3, 20 y 22 de la Ley 1579 de 2012), según el cual, el Registrador inscribe los actos, títulos y/o documentos (de que trata el Art. 4 ídem) después de haber sido sometidos a calificación y que los mismos sean legalmente admisibles, verificando que la inscripción sea procedente, conforme a las leyes generales y/o especiales que regulan caso en particular.



Superintendencia de Notariado y Registro

En materia de registro, cuando se presenta un acto, título y/o documento para su inscripción o anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, sin excepción, el Registrador debe someterlos a proceso de calificación, según el cual, se procede al análisis jurídico, examen y comprobación de la legalidad de este, la capacidad de los otorgantes, la identificación de las personas que intervienen en él, y la validez del Acto.

Si en la calificación del acto, título o documento, se cumplen los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, el cual gozará de presunción de veracidad y exactitud mientras no se demuestre lo contrario “principio de legitimación” (art. 3 Ley 1579 de 2012).

La Ley 1579 de octubre 12 de 2012, artículo 3 se relaciona con los principios:

Artículo 3° Principios.

Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios entre otro, la Legitimación.

*“(...) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario(.).”*

Ahora bien, el registro del acto, título y/o documento en el folio de matrícula inmobiliaria no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada (parágrafo 1 artículo 20 ibidem).

La jurisprudencia ha sostenido de forma reiterada, que el Registro por si solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales, ni aun la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del Registrador, si no que emanan de la ley que ha consagrado esos efectos. Es así como el registro tiene una función especialmente publicitaria, como que produce efectos frente de terceros, por el viejo principio de los derechos reales conforme al cual el primero en el tiempo, ha de prevalecer en el Derecho. De lo dicho se tiene que efectivamente el Registro es el único medio de que disponen los usuarios del servicio para conocer la situación jurídica de un inmueble y que la información consignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos corresponde a la verdad.

Así las cosas, teniendo en cuenta que según los hechos expuestos por usted, la inscripción realizada a solicitud de la SAE en el folio 004-26808, es presuntamente espurio, se requiere que para el caso concreto debe presente denuncia por falsedad en documento público ante la Fiscalía General de la Nación o la Policía Nacional (SIJIN), ya sea presencialmente, de forma virtual o telefónicamente. Es necesario aportar el documento falso, narrar los hechos e identificar a los presuntos autores. Debe tener presente que la falsedad (material o ideológica) es un delito que debe ser investigado por la Fiscalía y declarado por un juez.

Sin embargo, es preciso traer a colación que, cuando se reportan inscripciones sustentadas en un aparente instrumento público, orden judicial o administrativa **inexistentes** que así lo



Superintendencia de Notariado y Registro

haya certificado tal autoridad, la Superintendencia de Notariado y Registro con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica en el registro público de la propiedad, profirió la Instrucción Administrativa 11 de 30 de julio de 2015, mediante el cual se establece el procedimiento administrativo que debe seguir las oficinas de registro de instrumentos públicos y los ciudadanos afectados con tal situación.

Conforme a ello, 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 deberá presentar solicitud escrita ante el registrador de instrumentos públicos, en la que afirme no haber participado en la enajenación, constitución de gravamen o limitación de dominio, autorización de la escritura pública, o expedición de la orden judicial o administrativa publicitada en la matrícula inmobiliaria. En el escrito el interesado manifestará los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su petición, indicará su nombre completo, dirección física de correspondencia, dirección de correo electrónico o cualquier otra información que permita al Registrador la notificación o comunicación de cualquier decisión y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación.

En los términos anteriores se da respuesta de fondo a su petición.

Cordialmente,

ALFONSO GARCIA MANASSE

Superintendente Delegado para el Registro
Superintendencia Delegada para el Registro

Documento Firmado Electrónicamente

Anexo: Instrucción Administrativa 11 de 2015.

Elaboró: MARY GARCIA TEUTA / SDR

Revisó: MILENA GOMEZ PINEDA / SDR

Aprobó: ALFONSO GARCIA MANASSE / SDR