



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

00000495

RESOLUCIÓN No. del 20 SEP. 2019

Por la cual se establece la real situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-901031 y de sus segregados 50S-40744680 y 50S-40744681, Exp. A.A. 083 de 2018.

**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 los artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011.

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Se encuentra constituido por la indebida inscripción de la Escritura No. 389 del 1º de Marzo de 2017 otorgada en la Notaria 76 del círculo de Bogotá D.C., por la cual los señores ALBA MYRELLA y GIOVANNI MONCADA JIMENEZ, actualizaron el área del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-901031, quienes posteriormente lo transfirieron por Escritura No. 710 del 31 de Marzo de 2017 otorgada en la Notaria 3ª del círculo de Bogotá D.C., a título de Compraventa a MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ y LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZALEZ, estos últimos a su vez por Escritura No. 2578 del 11 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaria 3ª del círculo de Bogotá D.C., sometieron el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, dándose apertura a los folios de matrícula 50S-40744680 y 50S-40744681 (Anotaciones No. 11, 12 y 13).

Mediante oficio 2018EE12178¹ del 21 de marzo de 2018 radicado el 12 de Abril bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER07475, la Subgerente de Información Física y Jurídica de la unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, comunicó que debido a la consulta de la escritura 389 del 01 de marzo de 2017, se observa que esta se protocolizó con un documento que no corresponde a los expedidos por la –AUECD- para los tramites de actualización de área y linderos.

Con fundamento en lo anterior, mediante auto del 19 de Junio de 2018², se inició la correspondiente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-901031 y de sus segregados 50S-40744680 y 50S-40744681, ordenándose comunicar de la misma a ALBA MYRELLA y GIOVANNI MONCADA JIMENEZ, a MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ y LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZALEZ y demás personas indeterminadas por publicación en la página web de la entidad (Art. 37 ley 1437 de 2011).

¹ Folio 2 del expediente.

² Folio 120 a 123 del expediente.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7055-1

Certificado N° GP 174-1



20 SEP 2019

También se ordenó, oficiar a la Subgerente de Información Física y Jurídica de la unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, con el fin de que certificara la existencia de la certificación de cabida y linderos de referencia 2017-10279 que se protocolizo con la escritura 389 del 01 de marzo de 2017 otorgada en la Notaria 76 del circulo de Bogotá D.C., adjunta.

Comunicación que se surtió en forma personal a MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ y LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZALEZ, según consta al reverso del folio 123 del expediente; los oficios 50S2018EE20967 y EE20968 del 15 de Agosto de 2018, por los cuales se le comunicó de la actuación administrativa a ALBA MYRELLA y GIOVANNI MONCADA JIMENEZ, fueron devueltos por la empresa de correo certificado, según consta a folio 124 al 137 del expediente; igualmente fueron devueltos los oficio 50S2018EE25978 y EE25977 del 15 de Agosto de 2018, por los cuales se le comunicó a LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZALEZ y GIOVANNI MONCADA JIMENEZ, según consta a folio 138 al 151 del expediente.

Por oficio 50S2018EE26637 del 15 de Agosto de 2018, se solicitó a Subgerente de Información Física y Jurídica de la unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, que certificara la existencia de la certificación de cabida y linderos de referencia 2017-10279 que se protocolizo con la escritura 389 del 01 de marzo de 2017 otorgada en la Notaria 76 del circulo de Bogotá D.C. (folio 152 y 153).

Por oficio 50S2018EE20969 del 9 de Julio de 2018, se solicitó a la Superintendencia de Notariado y Registro, la publicación en la página web de la entidad del auto de apertura de la presente actuación administrativa, la que se realizó el 31 de Agosto de 2018, según consta a folio 154 y 155 del expediente.

INTERVENCIÓN DE LAS PARTES

Mediante escrito radicado el 14 de Agosto de 2018 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER18731, la señora MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ, allega copia del poder general otorgada a ella por LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZALEZ, con el fin de notificarse de la actuación administrativa emprendida (folio 156 a 159); en respuesta a dicha solicitud, mediante oficio 50S2018EE28532 del 5 de Septiembre de 2018, se requirió a la peticionaria para que aportara certificación de vigencia del poder general y que acreditara la calidad de abogado en ejercicio (folio 160 y 161).

En escrito radicado el 13 de Septiembre de 2018 bajo el consecutivo 50S2018ER21374, la señora MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ, solicitó la expedición de los certificados de tradición correspondientes a los folios de matrícula 50S-40744681 y 50S-40744681, los que se expidieron el 11 de Septiembre de 2018 (folio 162).

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





20 SEP 2019

La jefe Oficina de Control Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por oficio 2018EE44663³ del 17 de Septiembre de 2018, radicado el 21 de Septiembre bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER21991, solicito informe de las actuaciones desplegadas con ocasión del oficio No. 2018EE12178 de 21 de marzo de 2018; informe que se rindió por oficio 50S2018EE34881 del 2 de Noviembre de 2018 (folio 165 y 166).

La Subgerente de Información Física y Jurídica de la unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, por oficio No. 2018EE49226⁴ del 12 de Octubre de 2018, radicado el 17 de Octubre bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER23876, en respuesta al oficio 50S2018EE26637, informa que “una vez consultado en el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC, no figura que se haya generado el oficio de Certificación de Cabida y Linderos para el tramite radicado bajo el número 2017-10279, razón por la cual NO existe en los archivos tal documento protocolizado en la escritura pública No. 389 del 01 de Marzo de 2017 otorgada en la Notaria 76 del circulo de Bogotá...()”.

En atención al oficio anterior, mediante oficio 50S2018EE38298 del 8 de Noviembre de 2018, se solicitó a la Subgerente de Información Física y Jurídica de la unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, que allegara copia de la respectiva denuncia penal (folio 169 y 170).

La jefe Oficina de Control Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por oficio 2018EE54890 del 16 de Noviembre de 2018, radicado el 19 de Noviembre bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER26501, remite copia de unos folios del expediente Disciplinario No. 022/2018, así como del Auto de archivo de Indagación Preliminar (folio 171 a 208).

En atención al oficio anterior, mediante oficio 50S2018EE39140 del 3 de diciembre de 2018, se solicitó a la jefe Oficina de Control Disciplinario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, que allegara copia de la denuncia penal respectiva (folio 209 y 210).

La señora MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ, por escrito DERECHO DE PETICIÓN radicado el 27 de Noviembre de 2018 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER27499⁵, solicitó:

“1. Ordenar a quien corresponda dar por terminada la actuación administrativa 083 de 2018, y desbloquear los folios de matrícula...()”.

“2. Oficiar a la UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL para que archive la investigación disciplinaria que origino la actuación administrativa ante su despacho”.

³ Folio 163 y 164 del expediente.

⁴ Folio 167 y 168 del expediente.

⁵ Folio 211 a 213 del expediente.



Lo anterior, teniendo en cuenta que “la solicitud de CERTIFICACION DE CABIDA Y LINDEROS si existe”, dado que “consultada la página de trámites ante la UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL, el radicado #2017-10279 donde los señores ALBA MYRELLA MONCADA JIMENEZ Y GIOVANNI MONCADA JIMENEZ solicitaron la certificación de cabida y linderos se encuentra vigente como se desprende del certificado y la página de la consulta anexa a este petitorio, entonces como se explica que la dicha certificación no fue expedida por Catastro Distrital, aduciendo que existe falsedad, y de esta manera perjudicando al usuario y poniendo entredicho la buena prestación del servicio registral”.

Anexa copia solicitud y comprobante de radicación 2017-10279 del 5 de enero de 2017 ante Catastro Distrital; de la consulta en la página web No. 1033112 del 27-11-2018 y de la consulta de trámites de Catastro Distrital (folios 214 a 216), a lo que se dio respuesta mediante oficio 50S2018EE39139 del 4 de Diciembre de 2018 (folio 217 a 219).

La subgerente de Información Física y Jurídica (E) de la U.A.E.C.D., mediante oficio No. 2018EE60141 del 4 de Diciembre de 2018⁶, radicado el 12 de Diciembre bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER28932, en atención al artículo 4 del Auto del 19 de junio de 2018, informó que: “realizado el estudio jurídico de la escritura No. 389 del 1º de marzo de 2017, se evidencio que esta se protocolizó con un documento que no corresponde a los expedidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, para este tipo de trámites; es decir, la certificación de cabida y linderos 2017-10279, no fue emitida por esta Entidad”.

En respuesta a lo anterior, mediante oficio 50S2018EE02436⁷ del 18 de diciembre de 2018, en vista de la presunta falsedad de la certificación mencionada, se solicitó que instaurara la respectiva denuncia penal y que allegara copia a la presente actuación administrativa.

Mediante oficio No. 2019EE10 del 2 de enero de 2019⁸, radicado el 3 de enero bajo el consecutivo de correspondencia 50S2019ER00048, la Jefe Oficina de Control Disciplinario de la U.A.E.C.D., en atención al oficio 50S2018EE39140, informa que “mediante oficio No. 2018EE54891 de 16 de noviembre de 2018, este Despacho puso en conocimiento a la Oficina de Asignaciones – Fiscalías Seccionales, de la Fiscalía General de la Nación la presunta falsedad de los documentos denominados “Certificación de Cabida y Linderos”; “RESPUESTA CERTIFICACION DE CABIDA Y LINDEROS” y “CERTIFICADO PLANO CATASTRAL” protocolizados en la Escritura Publica No. 2057 de 18 de septiembre de 2017 otorgada en la Notaria Setenta y Seis (76) del Círculo de Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto en el Auto No. 483 de 8 de noviembre de 2018 proferido dentro del expediente disciplinario No. 022/2018,...()”, Adjunta copia del mencionado oficio 2018EE54891 (folio 225).

Mediante escrito radicado el 21 de Marzo de 2019 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2019ER06028⁹, la señora MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ, solicitó la expedición del certificado de tradición y libertad correspondiente al folio de matrícula 50S-901031, el cual

⁶ Folio 221 del expediente.

⁷ Folio 222 y 223 del expediente.

⁸ Folio 224 del expediente.

⁹ Folio 226 del expediente.



00000495
20 SEP 2019



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

se expidió el 28 de marzo bajo el turno No. 2019-132743 (folio 227 a 229), conforme lo prevé el parágrafo¹⁰ del artículo 67 de la ley 1579 de 2012.

Mediante escrito DERECHO DE PETICIÓN radicado el 2 de Abril de 2019 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2019ER06970, la señora MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ, solicitó: "la anulación de esta anotación"¹¹ ya que la notaria no rescilia la escritura¹² y así poder dar fin a dicho acto administrativo"; a lo que se dio respuesta mediante oficio 50S2019EE11405 del 5 de abril de 2019 Folio 231 y 232).

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio el folio y los documentos que reposan en el archivo de esta oficina, para la matrícula inmobiliaria 50S-901031 y de sus segregados 50S-40744680 y 50S-40744681, y la documentación que reposa en la carpeta del expediente.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 3, 4, 8, 13, 16, 20, 22, 45, 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 estatuto de registro de instrumentos públicos y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones y publicaciones dispuestas por la ley y con base en las pruebas e informes disponibles, 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, de conformidad con lo previsto en la instrucción administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Descripción del folio de matrícula inmobiliaria involucrado en la actuación.

Matrícula 50S-901031.

El Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-901031, tiene fecha de apertura 29 de agosto de 1985, e identifica el predio ubicado en la transversal 23 44 A – 75 Sur, de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. (Dirección catastral), cuya descripción, cabida y linderos se determina como: "CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON EL SOLAR O LOTE QUE ESTÁ CONSTRUIDA SITUADA EN BOGOTÁ. LOTE CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 150.00 VARAS CUADRADAS

¹⁰ PARÁGRAFO. En los eventos en que la matrícula inmobiliaria se encuentre sometida a un trámite de actuación administrativa o judicial o de cualquiera otra índole, se expedirá el certificado de tradición y libertad, con la correspondiente nota de esta situación.

¹¹ Anotación No. 11 del folio de matrícula 50S-901031.

¹² Escritura No. 389 del 01-03-2017 Notaria 76 de Bogotá D.C., - ACTUALIZACION LINDEROS Y AREA.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7089-1

Certificado N° GP 174-1

20 SEP 2019

APROXIMADAMENTE UBICADO EN EL BARRIO SANTA LUCIA Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: SUR EN 15.40 METROS CON EL RESTO DEL LOTE DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD VENDEDORA DEL CUAL SE SEGREGÓ EL QUE AQUÍ SE ALINDERA; NORTE: EN 15.40 METROS CON LA AVENIDA 44 SUR; ORIENTE: EN 6.00 METROS CON LA DIAGONAL 43 SUR; OCCIDENTE: CON PROPIEDAD DE JOSE E. VALERO EN 6.00 METROS. E.P. 389 DE 1 DE MARZO DE 2017 NOTARÍA 76 LINDEROS: NORTE EN 6.00 MTS CON PREDIO 44-93 SUR DE LA TV 23 BIS, SUR EN 6.00 MTS CON VÍA DG 44 A SUR, ORIENTE EN 15.5 MTS CON VÍA TV23 BIS, POR OCCIDENTE EN 15.0MTS CON PREDIO 23-30 DE LA DG 44 SUR. ÁREA=87.60 M2 E.P. 389 DE 1 DE MARZO DE 2017 NOTARÍA 76 LINDEROS: NORTE EN 6.00MTS CON PREDIO 44-93 SUR DE LA TV 23 BIS, SUR EN 6.00 MTS CON VÍA DG 44 A SUR, ORIENTE EN 15.5 MTS CON VÍA TV23 BIS, POR OCCIDENTE EN 15.0 MTS CON PREDIO 23-30 DE LA DG 44 SUR. ÁREA=87.60 M2."

A la fecha registra trece (13) anotaciones. Lo que para efectos prácticos, describiremos la registrada en la anotación once (11), doce (12) y trece (13) del folio en estudio.

Anotación once (11) registra el acto de actualización de linderos y área según escritura pública 389 del 01 de marzo de 2017 otorgada en la Notaría 76 de Bogotá D.C., a cargo de ALBA MYRELLA MONCADA JIMÉNEZ y GIOVANNI MONCADA JIMÉNEZ.

Anotación de doce (12) registra el acto de compraventa según escritura 710 del 31 de marzo de 2017 Notaría Tercera (3ª) de Bogotá D.C., de ALBA MYRELLA MONCADA JIMÉNEZ y GIOVANNI MONCADA JIMÉNEZ a favor de MARÍA EDILMA GONZÁLEZ GONZÁLEZ y LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZÁLEZ.

Anotación trece (13) registra el acto de constitución de reglamento de propiedad horizontal, según escritura pública 2578 del 11 de noviembre de 2017 Notaría Tercera (3ª) de Bogotá D.C., a cargo de MARÍA EDILMA GONZÁLEZ GONZÁLEZ y LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZÁLEZ. Como consecuencia se abren los folios de matrícula para cada unidad inmobiliaria así: 50S-40744680 correspondiente a la casa 1 y 50S-40744681 correspondiente a la casa 2.

F.M.I. 50S-40744680

El folio de matrícula inmobiliaria 50S-40744680, tiene fecha de apertura 10 de enero de 2018, e identifica el predio ubicado en la dirección: transversal 23 Bis 44 – 99 Sur, de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., cuya descripción cabida y linderos se determina como: "CASA 1.LA CASA MARÍA EDILMA P.H VIS CON ÁREA DE 95.74M2. DISTRIBUIDOS ASÍ: I PISO ÁREA DE 27.60M2. II PISO ÁREA DE 34.07M2. III PISO ÁREA DE 34.07M2 CON COEFICIENTE DE 52.42% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA N°.2578 DE FECHA 11-11-2017 EN NOTARÍA TERCERA DE BOGOTÁ D.C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)."

A la fecha registra una (01) anotación, correspondiente al acto de constitución de reglamento de propiedad horizontal, según escritura pública 2578 del 11 de noviembre de 2017 Notaría Tercera (3ª) de Bogotá D.C., a cargo de MARÍA EDILMA GONZÁLEZ GONZÁLEZ y LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZÁLEZ.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





20190920
00000495



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

F.M.I. 50S-40744681

20 SEP 2019

El folio de matrícula inmobiliaria 50S-40744681, tiene fecha de apertura 10 de enero de 2018, e identifica el predio ubicado en la dirección: transversal 23 Bis 44 – 99 Sur, de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., cuya descripción cabida y linderos se determina como: "CASA 2. LA CASA MARÍA EDILMA P.H VIS CON ÁREA DE 86.89M2. DISTRIBUIDOS ASÍ: I PISO ÁREA DE 25.49M2. II PISO ÁREA DE 30.70M2. III PISO ÁREA DE 30.70M2 CON COEFICIENTE DE 47.58% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA N°.2578 DE FECHA 11-11-2017 EN NOTARÍA TERCERA DE BOGOTÁ D.C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012.)."

A la fecha registra una (01) anotación, correspondiente al acto de constitución de reglamento de propiedad horizontal, según escritura pública 2578 del 11 de noviembre de 2017 Notaría Tercera (3ª) de Bogotá D.C., a cargo de MARÍA EDILMA GONZÁLEZ GONZÁLEZ y LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZÁLEZ.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar en un folio de matrícula, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados. Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, y el dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y revestir de mérito probatoria todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Por disposición de la Ley, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encargan de publicitar el estado jurídico de los bienes inmuebles, entre tanto que a las Autoridades Catastrales les corresponde el estado físico de los mismos.

La interrelación registro-catastro está creada por mandato legal y en virtud de ella se vio la necesidad de unificar criterios, máxime cuando en materia de catastro no existe norma expresa que establezca un procedimiento válido como tampoco unos parámetros respecto de una certificación expedita para realizar la actualización y/o corrección de área y linderos de los bienes inmuebles, y que estaban dando lugar a crecimientos de áreas injustificadas en algunos casos y en otros se estaban presentando superposiciones de predios, entre otras inconsistencias, razón por la cual se expidió en su momento la Instrucción Administrativa Conjunta 01 y 11 de fecha 20 de mayo de 2010, entre el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" -IGAC- y la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, que en la actualidad se encuentra derogada por medio de la resolución conjunta SNR 1732, IGAC 221 del 21 de febrero de 2018, artículo 16.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7000-1

Certificado N° QF 174-1



20 SEP 2019

En la Instrucción Administrativa Conjunta se establecen algunos casos especiales que se pueden presentar ante Catastro, Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, dentro de los cuales encontramos la presencia de escrituras de actualización de cabida y linderos y las escrituras de aclaración para corrección de cabida y/o linderos.

Las escrituras de actualización de cabida y linderos, consisten como su palabra lo indica, en actualizar la forma de identificación de los linderos de un bien inmueble, donde no puede haber variación en la cabida o área del predio. A manera de ejemplo encontramos, cuando un lindero desaparece o se encuentra destruido, se realiza la actualización de dicho lindero en el sentido de que a partir de la fecha su forma de identificación será diferente; otra forma puede ser que el predio que se viene identificando con mojones y a partir de la fecha su identificación se realizará bajo el sistema métrico decimal, entre otros.

Las escrituras de aclaración para corrección cabida y linderos, son aquellas que se dan en virtud de los artículos 102 y 103 del Decreto Ley 960 de 1970 y 48, 49 y 50 del Decreto 2148 de 1983, y corresponde a las correcciones de la descripción de los linderos de los inmuebles que no configuren cambio en el objeto del contrato, es decir se aclara únicamente con fundamento en los comprobante allegados a la escritura en donde se cometió el error y en los títulos antecedentes donde aparezca el error de manifiesto.

También puede hablarse de corrección cuando se cuenta con unos linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y son verificables claramente en terreno (coincidentes), pero el área comprendida dentro de dichos títulos está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales, es decir que los linderos se encuentran bien citados más el área total fue mal establecida.

La certificación de área y linderos expedida por la autoridad catastral a presentar para la elaboración de las escrituras de corrección es el requisito instaurado mediante la Instrucción Administrativa Conjunta 01 y 11 de 2010, expedida por el IGAC y la SNR, en consonancia con el artículo 66 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012), las cuales se encontraban vigentes al momento de ingreso de la solicitud de registro de la escritura 389 del 01 de marzo de 2017 de la Notaría 76 de Bogotá D.C., bajo el turno de radicación de documento 2017-15390 de fecha 14 de marzo de 2017, que se inscribió en la anotación once (11) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-901031.

Según la resolución 70 de 2011 del IGAC, mediante la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral, define expresamente el certificado catastral y el certificado plano predial catastral así:

“Artículo 35. Certificado Catastral. Documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral.”

“Artículo 36. Certificado Plano Predial Catastral. Es el documento gráfico georreferenciado por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción de un predio o mejora, sus características y

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





20400000
00000495

20 SEP 2019



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

condiciones. [...]". (Negrilla y subrayado fuera de texto original)

En este orden de ideas, tenemos que de los archivos del sistema IRIS DOCUMENTAL ASD, VERSIÓN SNR, que reposan en esta Oficina de Registro así como del folio de matrícula inmobiliaria 50S-901031, se puede evidenciar frente al turno de radicación 2017-15390 de fecha 14 de marzo de 2017 relacionado con la solicitud de inscripción de la escritura pública 389 del 01 de marzo de 2017 otorgada en la Notaría 76 de Bogotá D.C., que a través de ella los propietarios de ese entonces actualizan el área y linderos del inmueble identificado con el folio de matrícula de marras, con el certificado plano predial catastral expedido por la Unidad Administrativa especial de Catastro protocolizado en dicho instrumento público, según refiere la cláusula tercera, él que la Subgerente de Información Física y Jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, manifiesta en el oficio 2018EE12178 del 21 de marzo de 2018 radicado en esta Oficina de Registro bajo el consecutivo 50S2018ER07475 de fecha 12 de abril de 2018, no corresponde a los expedidos por la -UAECD- para los trámites de actualización de área y linderos; situación está que al tenor de lo previsto en el artículo 45¹³ de la ley 1579 de 2012, corresponde investigar a la autoridad judicial competente y no a esta oficina de registro.

Empero, teniendo en cuenta que el folio de matrícula inmobiliaria 50S-901031, se identificó desde su apertura y hasta antes de la inscripción de la mencionada Escritura No. 389, con un área de 150.00 varas cuadradas, equivalentes a 96.00 metros cuadrados y estaba comprendido dentro de los siguientes linderos: **SUR:** EN 15.40 METROS CON EL RESTO DEL LOTE DE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD VENDEDORA DEL CUAL SE SEGREGÓ EL QUE AQUÍ SE ALINDERA; **NORTE:** EN 15.40 METROS CON LA AVENIDA 44 SUR; **ORIENTE:** EN 6.00 METROS CON LA DIAGONAL 43 SUR; **OCCIDENTE:** CON PROPIEDAD DE JOSE E. VALERO EN 6.00 METROS; ahora bien, según lo establecido en el numeral segundo de la instrucción administrativa conjunta No. 01 y No. 011 del IGAC y SNR, referente a Escrituras de actualización de cabida y/o linderos; en el numeral 2.1. Catastro, se indica que dicha actualización no aplica cuando "implique variación del área, cambio en la forma del predio o su desplazamiento" y como quiera que en la Escritura No. 389 del 1 de marzo de 2017 otorgada en la Notaría 76 de Bogotá D.C., no solamente se varió el área de 96.00 M2 a 87.60 M2, sino que también hay un cambio en la forma del predio, toda vez que los linderos quedaron como se describe a continuación:

NORTE: EN 6.00 MTS CON PREDIO 44-93 SUR DE LA TV 23 BIS, **SUR:** EN 6.00 MTS CON VÍA DG 44 A SUR, **ORIENTE:** EN 15.5 MTS CON VÍA TV23 BIS, **POR OCCIDENTE:** EN 15.0MTS CON PREDIO 23-30 DE LA DG 44 SUR.

Lo anterior, contraviene lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 5.2 de la Instrucción Administrativa Conjunta en comento, que a la letra señala: "En ejercicio de la función calificadora registral y siguiendo el principio de legalidad, **aunque en la escritura de actualización y/o aclaración**

¹³ 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 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.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° IC 7066-1

Certificado N° GP 174 1



por corrección de cabida y/o linderos esté inserto el certificado catastral mencionado, si se encuentran incongruencias entre la cabida y linderos allí citados y los consignados en la matrícula inmobiliaria o en los antecedentes que se encuentren en la oficina de registro, que lleven a concluir que se está cambiando el inmueble sin respaldo en títulos inscritos, el registrador deberá rechazar la inscripción del documento con fundamento en los artículos 5, 52 y 82 del decreto ley 1250 de 1970 hoy artículos 8, 29 y 49 de la ley 1579 de 2012, y en que la inscripción en el catastro no constituye título de dominio” (Art. 42 Res. No. 070 de 2011 del IGAC).

Así las cosas, lo pertinente era, dar aplicación a lo establecido en el artículo 400 y subsiguientes del Código General del Proceso, en el que el legislador ha previsto el proceso de deslinde y amojonamiento como una herramienta jurídica para esclarecer la situación real y material del bien inmueble frente a su dueño.

En consecuencia de lo anterior, la inscripción de la Escritura No. 710 del 31 de marzo de 2017 otorgada en la Notaria 3 del circulo de Bogotá D.C., publicitada en la anotación No. 12 del folio de matrícula 50S-901031, por medio de la cual ALBA MIRELLA y GIOVANNI MANCADA JIMENEZ, transfirieron el inmueble a título de compraventa a MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ y LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZALEZ, no crea derecho, toda vez que en ella se describe erradamente el inmueble objeto del negocio jurídico por su cabida y linderos conforme se citó en la atrás mencionada Escritura No. 389 de actualización de área y linderos, según consta en su cláusula primera y se cita como título antecedente en la cláusula segunda las Escrituras por las cuales los vendedores adquirieron el inmueble¹⁴, en las que se cita el área y los linderos iniciales del predio.

Así mismo, la inscripción de la Escritura No. 2578 del 11 de Noviembre de 2017 otorgada en la Notaria 3 del circulo de Bogotá D.C, publicitada en la anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-901031, por la cual MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ y LEIDY JOHANNA LANCHEROS GONZALEZ, sometieron el inmueble a régimen de propiedad horizontal (CASA MARIA EDILMA), así como la apertura de los folios de matrícula 50S-40744680 y 50S-40744681, tampoco crean derecho, teniendo en cuenta que en ella también se describió el inmueble por la cabida y los linderos citados en la nombrada Escritura de Actualización No. 389.

Por todo lo anteriormente expuesto, la inscripción de los documentos descritos en precedencia y publicitados en las anotaciones No. 11, 12 y 13 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-901031 no crean derecho, toda vez se efectuaron con violación de las normas descritas en los párrafos anteriores, por lo que se procederá a su corrección de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

¹⁴ Escritura No. 1462 del 01-06-2012, Notaria 58 de Bogotá D.C. y la No. 8335 del 26-12-2016, Notaria 9 del Bogotá D.C., inscritas en las anotaciones No. 8, 9 y 10 del folio de matrícula 50S-901031.

20 SEP 2019

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Corrijanse las anotaciones No. 11, 12 y 13 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-901031 dejándose sin valor ni efecto jurídico registral, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia, dejando constancia en el mismo sobre tal circunstancia y efectúense las salvedades de ley (Art. 59 y 60 ley 1579 de 2012).

ARTÍCULO SEGUNDO: En consecuencia de lo ordenado en el artículo anterior, déjese sin valor ni efecto jurídico registral la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40744680 y 50S-40744681 y efectúense las salvedades de ley (Art. 55, 59 ley 1579 de 2012).

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese personalmente de esta providencia a ALBA MYRELLA y GIOVANNI MONCADA JIMENEZ, a MARIA EDILMA GONZALEZ GONZALEZ y LEYDY JOHANNA LANCHEROS GONZALEZ; si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso; a terceros que no intervinieron en la actuación o de quienes se desconozca su domicilio, con publicación de la presente providencia por una sola vez en la página web de la entidad (Art.67, 69 y 73 ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: 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 1437/2011.).

ARTÍCULO QUINTO: Una vez en firme la presente providencia, envíese copia, la Subgerente de Información Física y Jurídica de la unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, para su conocimiento y fines pertinentes.

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 20 SEP 2019

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal

Proyectó: John Jairo Pachón M.
Revisó: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del grupo de Gestión Jurídico Registral

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





PT 20 SEP 2019

ARTÍCULO 3° de la ley 1579 de 2012. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice...()

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

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

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;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

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 13. PROCESO DE REGISTRO. El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.

ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

ARTÍCULO 20. INSCRIPCIÓN. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

El funcionario calificador señalará las inscripciones a que dé lugar. Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registradas, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente.

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.

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

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.

Artículo 60 Recursos. (...)

Cuando una inscripción se efectuó 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.