

RESOLUCIÓN N° 00000620 19 NOV 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa.
Expediente A.A. 210-2017.

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

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014,
la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante solicitud de corrección C2017-8511 de fecha 07 de julio de 2017, dirigida a adicionar un acto de venta dentro de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40703518 y 50S-40703519 con ocasión del acto aclaratorio por medio de la escritura pública 2718 del 05 de octubre de 2016 Notaría 76 del Círculo de Bogotá D.C.; el área de correcciones de esta Oficina de Registro, remite dicha solicitud argumentando que no es procedente realizar tal petición debido a que en la escritura 5797 del 02 de octubre de 2015 de la Notaría 68, se realizó venta, por lo que señala necesario dejar sin validez la escritura de aclaración inscrita en los dos folios de matrículas inmobiliarias (folio 1).

ACTUACION ADMINISTRATIVA

Con fundamento en lo anterior, mediante auto de fecha 18-07-2017 (Folios 15 al 17), se inició la presente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40134038 y de sus segregados 50S-40703518 y 50S-40703519.

Copia del auto de inicio se envió a los señores LUISA GERTRUDIS RUIZ VALDERRAMA, en calidad de propietaria de la casa 2, según el folio de matrícula 50S-40703519; a HONORIO GUERRERO SISA y DIANA DEL CRISTO CARDOZO DIAZ, en calidad de propietario de la casa 1 según el folio de matrícula 50S-40703518. Todos ellos recibieron la respectiva notificación, según la certificación entregada por SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. 472, con guías RN30363765CO, RN830363779CO y RN 30363782CO, todas del 26-09-2017 (folios 24 al 26). Las anteriores personas, no hacen pronunciamiento alguno, ni presentan medios de prueba que pretenda hacer oponible o solicitud de las mismas que pueda ser ordenada.

Código:

GDE – GD – FR – 23 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



Certificado N° SC 7080-1

Certificado N° GP 174-1



En la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 27-09-2017 fue publicado el AUTO de fecha 18-09-2017, Expediente AA-210-2017 (folio 22).

Con las constancias anteriores, sin intervenir dentro de la presente actuación administrativa aquellos que a la fecha tienen algún derecho real sobre el predio cuya matrícula es objeto de atención y los terceros interesados en la enmienda a efectuarse por medio de ésta actuación administrativa, los que además fueron plenamente enterados de su inicio a fin de que la decisión que se adopte y con la cual se culmine la actuación y pueda ser objeto de los respectivos recursos de ley, en garantía del derecho fundamental de contradicción y debido proceso.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obra en el expediente el original de la escritura No. 2.718 del 05-10-2016 de la Notaría 76 de Bogotá, la cual contiene el acto jurídico de aclaración a la escritura No. 5.797 del 02-10-2015 de la Notaría 68 de Bogotá. En las cláusulas TERCERA, CUARTA y QUINTA, establecen respectivamente: " 1. que dentro de la escritura pública fue asignada la CASA 1 al señor JAIME SILVA SILVA, y la CASA 2 a la señora LUISA GERTRUDIS RUIZ VALDERRAMA. 2. Que de conformidad con el artículo cuarenta y nueve (49) del decreto dos mil ciento cuarenta y ocho (2148) de mil novecientos ochenta y tres (1983) comparecen con el fin de **ACLARAR, RATIFICAR Y ADICIONAR**, la mencionada escritura, dejando establecido que la adjudicación dentro de la liquidación de comunidad es como sigue a continuación: LA CASAS 1, con dirección CARRERA 95 A NUMERO 38-29 SUR DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40703518; para el comunero LUISA GERTRUDIS RUIZ VALDERRAMA. LA CASA 2, con dirección: CARRERA 95 A NUMERO 38-31 SUR, folio de matrícula inmobiliaria 50S-40703519, para el comunero JAIME SILVA SILVA. 3. Que mediante escritura pública número CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE (5.797) DE FECHA DIEZ (10) DE OCTUBRE DE DOS MIL QUINCE (2.015) OTORGADA EN LA NOTARIA SESENTA Y OCHO (68) DEL CIRCULO DE BOGOTA, el compareciente JAIME SILVA SILVA, realizó compraventa a favor de **HONORIO GUERRERO SISA Y DIANA DEL CRISTO CARDOZO DIAZ**, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos".

Descripción de los folios de matrícula inmobiliaria involucrado en la actuación.

El folio de matrícula inmobiliaria 50S-40134038, tiene fecha de apertura 16 de marzo de 1993, su estado actual es activo, e identifica el predio ubicado en la dirección: carrera 95 A 38 – 29 sur, de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. (Dirección catastral), y cuya descripción cabida y linderos se determina como: *"MANZANA 31 LOTE 10 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN "CIUDAD GALÁN" CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 65.52 MTS2. CUYOS LINDEROS DEPENDENCIAS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N°0743 DEL 10-02-93 NOTARÍA 21 DE SANTA FE DE BOGOTÁ. SEGÚN DECRETO 1711 DEL 06-07-84."*

Código:

GDE – GD – FR – 23 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



Certificado N° SC 7088-1

Certificado N° GP 174-1

19 NOV 2019



A la fecha registra diez (10) anotaciones. Pero para efectos prácticos, describiremos los actos registrados en la anotación cuatro (04), nueve (09) y diez (10) del folio en estudio.

Anotación 04 registra el acto de compraventa según escritura 850 de fecha 13 de noviembre de 1998 Notaría 65 de Bogotá, de MARÍA YANETH, GLORIA INÉS y JULIO HUMBERTO ROMERO CRUZ a favor de JAIME SILVA SILVA y LUISA GERTRÚDIS RUÍZ VALDERRAMA.

Anotación nueve (09) registra el acto de constitución reglamento de propiedad horizontal, según escritura pública 5797 de fecha 02 de octubre de 2015 de la Notaría 68 de Bogotá D.C., a cargo de JAIME SILVA SILVA y LUISA GERTRÚDIS RUÍZ VALDERRAMA. Como consecuencia de dicho acto se abren los folios de matrícula para cada unidad inmobiliaria así: 50S-50S-40703518 correspondiente a casa N° 1, y 50S-40703519 correspondiente a casa N° 2.

Anotación diez (10) registra el acto de aclaración según escritura pública 2718 del 05 de octubre de 2016 Notaría 76 de Bogotá D.C., respecto de la escritura 5797 del 06 de octubre de 2015 Notaría 68 del Círculo de Bogotá D.C., en cuanto a la liquidación de la comunidad registrada en la matrícula 50S-40703518 (casa 1), corresponde a LUISA GERTRÚDIS RUÍZ VALDERRAMA y la matrícula 50S-40703519 (casa 2) corresponde a JAIME SILVA SILVA.

El folio de matrícula inmobiliaria 50S-40703518, tiene fecha de apertura 26 de octubre de 2015, e identifica el predio sin dirección, cuya descripción cabida y linderos se determina como: "CASA 1 CON ÁREA DE 42.24 M2 CON COEFICIENTE DE 47.58% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA N° 5797 DE FECHA 02-10-2015 EN NOTARÍA SESENTA Y OCHO DE BOGOTÁ D.C., (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)".

A la fecha registra cuatro (04) anotaciones, la primera correspondiente al el acto de constitución reglamento de propiedad horizontal, según escritura pública 5797 de fecha 02 de octubre de 2015 de la Notaría 68 de Bogotá D.C., a cargo de JAIME SILVA SILVA y LUISA GERTRÚDIS RUÍZ VALDERRAMA.

Anotación dos (02) registra el acto de adjudicación liquidación de la comunidad según escritura pública 5797 de fecha 02 de octubre de 2015 de la Notaría 68 de Bogotá D.C., a favor de JAIME SILVA SILVA.

Anotación tres (03) registra el acto de compraventa según el instrumento público anteriormente descrito, de JAIME SILVA SILVA a favor de HONORIO GUERRERO SISA y DIANA DEL CRISTO CARDOZO DÍAZ.

Anotación cuatro (04) registra el acto de aclaración según escritura pública 2718 del 05 de octubre de 2016 Notaría 76 de Bogotá D.C., respecto de la escritura 5797 del 06 de octubre de 2015

Código:

GDE – GD – FR – 23 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



Certificado N° IC 3085-1

Certificado N° GP 174-1



Notaría 68 del Círculo de Bogotá D.C., en cuanto a la liquidación de la comunidad registrada en la matrícula 50S-40703518 (casa 1), corresponde a LUISA GERTRÚDIS RUIZ VALDERRAMA y la matrícula 50S-40703519 (casa 2) corresponde a JAIME SILVA SILVA.

El folio de matrícula inmobiliaria 50S-40703519, tiene fecha de apertura 26 de octubre de 2015, e identifica el predio sin dirección, cuya descripción cabida y linderos se determina como: "CASA 2 CON ÁREA DE 52.42 M2 CON COEFICIENTE DE 52.42% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA N°. 5797 DE FECHA 02-10-2015 EN NOTARÍA SESENTA Y OCHO DE BOGOTÁ D.C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)".

A la fecha registra tres (03) anotaciones, la primera correspondiente al acto de constitución reglamento de propiedad horizontal, según escritura pública 5797 de fecha 02 de octubre de 2015 de la Notaría 68 de Bogotá D.C., a cargo de JAIME SILVA SILVA y LUISA GERTRÚDIS RUIZ VALDERRAMA.

Anotación dos (02) registra el acto de adjudicación liquidación de la comunidad según escritura pública 5797 de fecha 02 de octubre de 2015 de la Notaría 68 de Bogotá D.C., a favor de LUISA GERTRÚDIS RUIZ VALDERRAMA.

Anotación tres (03) registra el acto de aclaración según escritura pública 2718 del 05 de octubre de 2016 Notaría 76 de Bogotá D.C., respecto de la escritura 5797 del 06 de octubre de 2015 Notaría 68 del Círculo de Bogotá D.C., en cuanto a la liquidación de la comunidad registrada en la matrícula 50S-40703518 (casa 1), corresponde a LUISA GERTRÚDIS RUIZ VALDERRAMA y la matrícula 50S-40703519 (casa 2) corresponde a JAIME SILVA SILVA.

Se observa entonces, que mediante la escritura número DOS MIL SETECIENTOS DIECIOCHO (2.718) DE FECHA: OCTUBRE CINCO (5) DE DOS MIL DIECISEIS (2.016), OTORGADA EN LA NOTARIA SETENTA Y SIES (76) DE BOGOTA D.C, que contiene el acto jurídico de aclaración a la escritura 5.797 del 2-10-2015 de la Notaría 68, y que fue registrada, tanto en el folio 50S-40134038, folio de matrícula de mayor extensión, como a sus segregados 50S-40703518 y 50S-40703519, con turno de radicación No. 2017-14346, se está **cambiando el objeto de adjudicación en la comunidad**, por cuanto en la primera escritura, que para nuestro caso es la 5.797 del 02-10-2015 de la Notaría 68 de Bogotá, se estableció que la CASA 1, se le asignó al señor SILVA SILVA JAIME y la CASA 2, para la señora RUIZ VALDERRAMA LUISA GERTRUDIS; y por acto jurídico seguido de compraventa, esta misma persona, transfiere a los señores CARDOZO DIAZ DIANA DEL CRISTO y GUERRERO SISA HONORIO, el mismo objeto que le fue adjudicado. Con la aclaración lo que se pretende es cambiar estos dos últimos actos jurídicos (la liquidación de la comunidad y la compraventa), contraviniendo con ello, con lo establecido en el artículo 48 del Decreto 2148 de 1983, que establece: "cuando se pretenda **cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de**

Código:

GDE – GD – FR – 23 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



Certificado N° SC 7066-1

Certificado N° GP 174-1



corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva, de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía”.

En consecuencia, se ordenará dejar sin efectos jurídicos el registro efectuado mediante el turno de radicación 2017-14346 del 09-03-2017, tanto en el folio de matrícula 50S-40134038 como a sus segregados 50S-40703518 y 50S-40703519, para que las cosas vuelvan a su estado anterior.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones, establece:

“Artículo 4°. 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;

[...]

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.

[...]

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.

Código:

GDE – GD – FR – 23 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



Certificado N° IC 7085-1



Certificado N° GP 174-1



[...]

ARTÍCULO 60. RECURSOS.

[...]

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.

[...]

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.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.”

(Negrilla y subrayado fuera de texto original)

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Como quiera que el AUTO fecha 18-09-2017 se le comunicó a los interesados en la Actuación Administrativa, y hasta la fecha de esta providencia no se ha recibido objeción alguna, esta Oficina ordenará dejar sin efecto jurídico la anotación diez (10) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40134038, la cuatro (4) del 50S-40703518 y la tres (3) del 50S-40703519, por cuanto por la escritura de aclaración no se puede cambiar el objeto de adjudicación.

En mérito de lo anteriormente expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Corregir en el sentido de dejar sin efecto jurídico la anotación diez (10) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40134038, la cuatro (4) del 50S-40703518 y la tres (3) del 50S-40703519. Efectúese la salvedad de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a los señores LUISA GERTRUDIS RUIZ VALDERRAMA, en calidad de propietaria de la casa dos (2) según el folio de matrícula 50S-40703519. A HONORIO GUERRERO SISA y DIANA DEL CRISTO CARDOZO DIAZ, en calidad de propietarios de la casa 1, según el folio de matrícula 50S-40703518. 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

Código:

GDE – GD – FR – 23 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



Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° GP 174-1



una sola vez, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO.- Una vez en firme la presente providencia, **archivar** la presente diligencia.


ARTÍCULO CUARTO - Contra la presente providencia proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro).

COMUNÍQUESE, NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

19 NOV 2019

EDGAR JOSÉ NAMÉJN AYUB
Registradora Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyecto:  Yamaletth Cruz Moreno -23-10-2019
Profesional Especializado
ORIP Bogotá - Zona Sur

Reviso: John Jairo Pachón Monroy
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral (E)
ORIP Bogotá - Zona Sur

Código:

GDE – GD – FR – 23 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



Certificado N° SC 7055-1

Certificado N° GP 174-1