



RESOLUCIÓN No. 00000628

19 NOV 2019

Por la cual se archiva la presente actuación que compromete las matriculas inmobiliarias Nos. **50S-40543007** y **50S-40144095**

Expediente No. A.A.250 de 2018

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTA 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

En escrito con radicado 50S2018ER17265 del 26/07/2018, el señor Manuel Antonio Martin y Luz Melida Bravo, piden se cierre el folio **50S-40144095**, como quiera que mediante sentencia de pertenencia 2006-0397, les fue adjudicado el inmueble con matrícula **50S-40543007**, que corresponde al mismo bien (Folio 1 del expediente).

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Conocidos los hechos aquí mencionados, mediante auto de diciembre 17 de 2018, se dio inicio a actuación administrativa que fue radicada con número **AA-250-2018**, tendiente a establecer la realidad jurídica de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40144095** y **50S-40543007** (Folios 3 a 4 del expediente).

Oficio del 08/03/2019, solicitando al área de microfilmación aporte fotocopia de la escritura 7421 del 07/07/1994 de la notaria 27 de Bogotá (Folios 6 del expediente).

Comunicación con radicado 50S2019EE06219 del 08/03/2019, en que se le informa a Luis Emiro Gutiérrez Montañez, el inicio de actuación administrativa, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, la entrega al destinatario (Folios 14 a 15 del expediente).

Oficio del 08/03/2019, en que se solicita al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, dar publicidad en la página web del auto que

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





dispuso el inicio de actuación administrativa, obrando constancia de publicación de la misma (Folios 16 a 17 del expediente).

Notificación personal a Luz Melida Bravo de Martin y Manuel Antonio Martin Jiménez, del inicio de actuación administrativa (Folio 5 del expediente).

PARTES INTERVINIENTES

Según lo muestran las diligencias antes citadas, les ha sido comunicado a los interesados el inicio de la actuación administrativa, sin que al momento hayan intervenido.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Solicitud con radicado 50S2018ER17265 del 26/07/2018, en que el señor Manuel Antonio Martin y Luz Melida Bravo, informan los hechos materia de la presente actuación (Folio 1 del expediente).
2. Fotocopia de la escritura 7421 del 7 de julio de 1994, de la notaria 27 de Bogotá, en que Luis Emiro Gutiérrez Montañez, realiza la venta del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **50S-40144095** a Luz Melida Bravo de Martin y Manuel Antonio Martin Jiménez (Folios 8 a 13 del expediente).
3. Copia de los documentos que se encuentran en el aplicativo IRIS de esta oficina, radicado con el turno 2010-20356, contentivo de la sentencia sin número del 10/11/2009, del juzgado Primero Civil del Circuito, dentro del proceso de pertenencia 2006-00397 (Folios 20 a 61 del expediente).

DESCRIPCIÓN DE LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS INVOLUCRADAS EN LA ACTUACIÓN.

De acuerdo con lo señalado por la solicitante se tiene que los folios de matrículas **50S-40543007** y **50S-40144095**, presentan la siguiente descripción:

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Colombia P.K. 1991



| | |
|---|--|
| No. Matrícula Inmobiliaria 50S-40543007 | No. Matrícula Inmobiliaria 50S-40144095 |
| Fecha apertura: 23-03-2010 | Fecha apertura: 16/06/1993 |
| Estado actual: Activo | Estado actual: Activo |
| Dirección: No contiene | Dirección: KR 91B 54C 36 Sur (dirección catastral) |
| Descripción: Sentencia Nro 00 de fecha 10-11-2009 en Juzgado 1 Civil del Circuito de Bogotá D.C. inmueble KR 91B# 54C-36 Sur con área de 66.00 MTS2 (ART.11 DEL Decreto 1711 DE JULIO 6/1984). | Descripción: lote N.9. Manzana k. con área de 66.00 metros cuadrados. Urbanización caldas. |
| Anotación 1: Sentencia del 10/11/2009 juzgado 1 civil del circuito, declaración judicial de pertenencia Ref.2006-0397 A: Martin Jiménez Manuel Antonio A: Bravo de Martin Luz Melida | Anotación 1: Escritura 17667 del 17/12/1992 de la notaria 27, reloteo sobre falsa tradición A: Gutiérrez Montañez Luis Emiro |
| | Anotación 2: Escritura 7421 del 07/07/1994 de la notaria 27 de Bogotá, compraventa sobre falsa tradición. DE: Gutiérrez Montañez Luis Emiro A: Bravo de Martínez Luz Melida A: Martínez Jiménez Manuel Antonio |

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Es necesario recordar que el artículo 2 de la ley 1579 del primero de octubre de 2012 "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones", establece:

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Colombia 1992

Colombia 1992



- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Dentro de dicho entendido la labor de las oficinas de registro tiene como función la de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - *claro está* - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del "*principio de publicidad*", impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por tal razón no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica.

Lo anterior permite concluir que es el registrador de instrumentos públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación que se puede definir como:

"(..) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro. La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el



Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinnúmero de Litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro. (...) La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo¹.”

No obstante lo anterior, es procedente advertir que en dicha actividad registral, la entidad puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado a su favor o de un tercero, ante lo cual es evidente reconocer que por lo tanto no es una entidad infalible ya que diversas situaciones puedan llevar a que el registro que refleja en dado caso no necesariamente corresponda a la realidad jurídica que debe presentar el mismo, por lo que en tal razón la norma que consagra la labor de registro también establece:

“ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

[...].

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

[...].

ARTÍCULO 4°. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

¹ CAICEDO ESCOBAR Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral - Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2001, págs. 199-200
Código: GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019



- 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.

[...].

Atendiendo lo anterior, es claro que el legislador ha considerado dentro de las posibilidades del registro, que en dicha actividad al ser una labor que es cumplida por funcionarios, tal situación puede llevar a la comisión de errores bien sea por el desarrollo del ejercicio o por el interés de una persona externa que como ya se dijo, en busca de un resultado realiza acciones tendientes a la comisión del mismo, por lo que en tal sentido la norma ídem determina:

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.

[...]



Lo anterior permite en consecuencia remitirse artículo 60 de la norma ídem que establece:

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." (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

De esta manera, recorridas las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa tendiente a establecer la realidad jurídica de los inmuebles involucrados en la presente actuación, llega el momento para resolver el tema en vista que se han cumplido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, por lo que resulta procedente por parte de este Despacho, realizar el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito del asunto objeto de la actual actuación.

El artículo 54 de la Ley 1579 de 2012, dice: "Unificación de folios de matrícula inmobiliaria. En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro."

Por consiguiente, la unificación se produce cuando el Registrador tiene conocimiento de la existencia de dos folios de matrícula, sobre bien raíz determinado. Para que esa identidad se dé, es indispensable que los linderos anotados en ambos folios coincidan en todos y cada uno de los puntos cardinales en ellos señalados, es decir, que exista identidad registral documental, acorde con los documentos que reposen en el archivo de la Oficina.

Para el caso en concreto se tiene, que según nos lo enseñan los antecedentes registrales, el folio de mayor extensión 50S-40139047, anotación 10, se inscribió la sentencia sin número del 10/11/2009, del juzgado Primero Civil del Circuito, dentro del proceso de

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





pertenencia 2006-00397, por la cual se adjudica en pertenencia a Martin Jiménez Manuel Antonio y Bravo de Martin Luz Melida, el inmueble al que se le asigna la matrícula inmobiliaria No. **50S-40543007**.

De otro lado, también de la matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50S-40139047, surge el predio con matrícula inmobiliaria No. 50S-40144086, mediante escritura número 17667, del 17 de diciembre de 1992 de la notaria 27 de Bogotá, efectuada por Gutiérrez Montañez Luis Emiro, de dicho acto de inscripción de loteo, con la anotación 2 emerge la matrícula inmobiliaria No. **50S-40144095**, en donde se registra la escritura 7421 del 07/07/1994, acto de compraventa sobre falsa tradición que hace Gutiérrez Montañez Luis Emiro a Bravo de Martin Luz Melida y Martin Jiménez Manuel Antonio.

Así las cosas, primigeniamente podría pensarse que las matrículas inmobiliarias números **50S-40543007** y **50S-40144095**, corresponden al mismo predio, no obstante al detenernos en la descripción de linderos de estos aparece:

En la sentencia de adjudicación de pertenencia del juzgado primero civil del circuito del 10/11/2009, el inmueble adjudicado a Luz Melida Bravo de Martin y Antonio Martin Jiménez, con matrícula inmobiliaria No. **50S-40543007**, contiene los siguientes linderos (Véase folio 27 del expediente):

“Norte: En 6 mts con frente a la Carrera 51 B

Sur: En 6 con el Lote No. 18 de Nomenclatura Carrera 51 a 54 C 33
Sur

Oriente: En 11 MT con el lote 6 de Nomenclatura Carrera 91 b 54 C
30 80

Occidente: En 11 MT con el lote 6 de nomenclatura Carrea 91 B 54
C 40 sur”

Por otra parte, en cuanto a la matrícula inmobiliaria No. **50S-40144095**, en la anotación 2, se registra la escritura 7421 del 07/07/1994, que corresponde a la compraventa sobre falsa tradición que hace Gutiérrez Montañez Luis Emiro a Bravo de Martin Luz Melida y Martin Jiménez Manuel Antonio, en donde el predio objeto de venta presenta la siguiente descripción de linderos, así (Véase folio 9 del expediente):

“NORTE.- En extensión de seis metros (6.00 mts) con propiedad privada

SUR.- En extensión de seis metros (6.00 mts) con el lote número diez

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





(10) de la misma manzana.-

ORIENTE.- En extensión de once metros (11.00 mt) con el lote once

(11) de la misma manzana.

OCCIDENTE.- En extensión de once metros (11.00 mts.) con el lote siete (7) de la misma manzana”

De la anterior transcripción del linderos soportada en los documentos que sirvieron de fundamento para llevar a cabo los registros en las matrículas inmobiliarias, nos muestran que aun cuando existe coincidencia frente al nombre de los propietarios en ambos folios siendo estos Bravo de Martin Luz Melida y Martin Jiménez Manuel Antonio, los linderos de los mismos no son coincidentes, pues mientras que en el costado **sur** de la matrícula inmobiliaria **50S-40543007**, se dice que limita en 6 mts con el lote 18, en el mismo costado **sur** de la matrícula **50S-40144095**, se define que colinda con el lote 10, en cuanto al **oriente** de la matrícula **50S-40543007**, define que tiene una extensión de 11 mts, con lote 6, mientras que la matrícula **50S-40144095**, refiere que 11 mts con el lote 11, en cuanto a la matrícula **50S-40543007**, con relación al sentido occidental en 11 mts con el lote 6, pero para la matrícula **50S-40144095**, indica que 11 mts pero con el lote 7, lo que entonces nos lleva a definir que no se tiene todos los elementos necesarios para hablar que existe identidad plena de los predios, lo que impide entonces, que esta oficina pueda unificar los mismos y por consiguiente, cerrar uno de los folios como lo han pedido los peticionarios al no darse la coincidencia plena.

En mérito de lo expuesto, este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Se ordena archivar la actuación administrativa **AA-250-2018** y en consecuencia no acceder a la unificación de las matrículas inmobiliarias **50S-40543007** y **50S-40144095**, ni el cierre como fuera pedido por Manuel Antonio Martin y Luz Melida Bravo, por las razones señaladas en la parte motiva de esta decisión. Efectúese la salvedad de Ley.

ARTICULO SEGUNDO.- Notificar la presente decisión a Bravo de Martínez Luz Melida, Martínez Jiménez Manuel Antonio y Gutiérrez Montañez Luis Emiro, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 37,67,69 y 73 Ley 1437 de 2011 de la Ley 1437 de 2014, por lo que 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 que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante publicación de la presente providencia, por

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





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.

ARTÍCULO TERCERO: Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTICULO 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, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO.- La presente providencia rige a partir de la fecha en que se cumpla con la ejecutoria de la misma.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

19 NOV 2019

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

Registrador Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyecto: Pedro José Patarroyo García
(04/10/2019) Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

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

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

