

RESOLUCIÓN N° 00000537

11 OCT 2019

Por la cual se invalida el registro de las anotación tres (3) y cuatro (4) del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40370353.

Expediente N°. A.A.281-2017

LA REGISTRADORA PRINCIPAL (E) 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

Mediante solicitud de corrección C2017-11864 de fecha 25-09-2017, dirigida a modificar el acto inscrito en la anotación tres (3) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40370353, y la apertura de un nuevo folio de matrícula, por corresponder a una venta parcial según escritura pública No. 2508 del 24-07-2002 de la Notaría 54 de Bogotá D.C. El área de correcciones de ésta Oficina de Registro, remite dicha solicitud con el fin de que se estudie la posibilidad de dejar sin valor ni efecto dicha anotación debido a que por tratarse de una venta parcial, no concuerda con las áreas y no citan la parte restante dentro del contenido de la escritura.

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con auto de fecha 26 de enero de 2018, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40370353 (folios 17 al 19).

Copia del auto de inicio se notificó en forma personal al señor JUAN VICENTE GARZON, actual propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40370353, el día 15-05-2018 (folio 20). No hace pronunciamiento alguno, no presenta medios de prueba que pretenda hacer oponible o solicitud de las mismas que pueda ser ordenada.

En la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el día 16-02-2018 fue publicado, este AUTO DEL 26-01-2018 (folio 24).

Con las constancias anteriores, quienes a la fecha tienen algún derecho real sobre el predio cuya matrícula es objeto de corrección, quienes estén interesados en la enmienda a efectuarse por



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia



medio de esta actuación administrativa y todos 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 respectiva actuación, pueda ser objeto de los respectivos recursos de ley, en garantía del derecho fundamental de contradicción y debido proceso.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en el expediente los siguientes elementos materiales probatorios:

- I. Fotocopia de la escritura No. 1906 del 19 de junio de 2001 de la Notaría 54 de Bogotá, en la cual contiene el acto jurídico de Adjudicación en Sucesión del causante TELESFORO MORENO CASTRO (Folios 5 al 9).
- II. Formulario de Calificación o Constancia de inscripción, con el turno 2004-39567, en la cual se registró al folio de matrícula inmobiliaria 50S-40370353, en la anotación tres (3) y cuatro (4) la escritura No. 2508 del 24-07-2002 Notaría 54 de Bogotá D.C. (Folio 10).
- III. Fotocopia de la escritura 2508 del 24 de julio de 2002 de la Notaría 54 de Bogotá (folios 11 al 16)
- IV. Solicitud de corrección C2019-69654 del 27-08-2019, en la cual el señor RAFAEL MORENO CASTRO, quien es vendedor según la escritura NO 2508 del 24-07-2002 de la Notaría 54 de Bogotá. (folio 27).

Descripción del folio de matrícula inmobiliaria involucrado en la actuación.

Matrícula 50S-40370353.

El folio de matrícula inmobiliaria 50S-40370353, tiene fecha de apertura 12-07-2001, su estado actual es Activo, identifica el predio ubicado en la calle 73 sur 12 B-25 ESTE (DIRECCIÓN CATASTRAL), en la vereda de USME. Tipo de predio: Urbano. En descripción de cabida y linderos se determina como: "contenidos en escritura No. 1906 de fecha 19-06-2001 en Notaría 54 de Santafé de Bogotá D.C. lote con área de 250,00 metros cuadrados (artículo 11 del decreto 1711 de julio 6 de 1984).

A la fecha registra cuatro (4) anotaciones, la primera corresponde a la servidumbre de acueducto según la escritura pública No. 1906 del 19 de junio de 2001 Notaría 54 de Bogotá, a favor de MARIA ISABEL MORENO DE MORENO, GABRIELA MORENO DE REYES, MARIA UBALDINA MORENO DE QUINTERO y RAFAEL ANTONIO MORENO DE CASTRO.

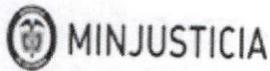
Anotación dos (2).- registra el acto de compraventa según el instrumento público descrito anteriormente, de TELESFORO MORENO DE CASTRO a favor de RAFAEL ANTONIO MORENO CASTRO.



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia



SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



00000537

11 OCT 2019

Anotación tres (3).- Registra el acto de compraventa según escritura pública No. 2508 del 24-de Julio de 2002 Notaría 54 de Bogotá D.C. de RAFAEL ANTONIO MORENO CASTRO a favor de JUAN VICENTE GARZON.

Anotación cuatro (4). – Registra el acto de actualización de nomenclatura, según el instrumento público anteriormente descrito, a cargo de JUAN VICENTE GARZON.

Es así como efectivamente el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40370353 registra un área de 250 metros cuadrados.

- Los linderos que describe la escritura No. 1906 del 19-06-2001 de la Notaría 54 de Bogotá, son los siguientes:

POR EL NORTE.- En extensión de veinte metros (20) metros con paramento del camino de ocho metros de ancho de salida a este y otros lotes; por EL SUR.- en extensión de veinte (20) metros con lote número dos (2) objeto de esta división material que será adjudicado a la heredera MARIA ISABEL MORENO DE MORENO, por EL ORIENTE.-En extensión de doce metros cincuenta centímetros (12.50mts) con el lote Número 470. POR EL OCCIDENTE.- En extensión de doce metros cincuenta centímetros (12.50mts) con el lote número 474.

- Los linderos que describe la escritura No. 2508 del 24-07-2002 de la Notaría 54 de Bogotá, son los siguientes:

Por EL NORTE. – En distancia de 17.0 mts con la calle 73 sur que es uno de sus frentes. Por el SUR en 17.0 mts con el predio No. 73-23 Sur de la TV 13 C Este. –POR EL ORIENTE.- En distancia 12.50 mts con la TV 13 C Este que es otro de sus frentes. Y por EL OCCIDENTE .- En distancia de 12.50 mts con los predios No. 73-12 Sur y 73-06 Sur de la TV 13B BIS A ESTE -

- Los anteriores linderos establecidos en la escritura 2508 del 24-07-2002 de la Notaría 54 de Bogotá, establece que “están conforme consta en la certificación catastral que se protocoliza con el presente instrumento. Al respecto, verificados los documentos digitalizados con el turno 2004-39567 del 02-06-2004 NO se encuentra dicha certificación.

Como vemos, los linderos descritos y registrados según la escritura 1906 del 19-06-2001, del lote general, no son concordantes con los descritos en la escritura 2508 del 24-07-2002, ambas de Notaría 54 de Bogotá.

El objeto de la escritura No. 2508 del 24-07-2002 de la Notaría 54 de Bogotá, es la transferencia de un derecho de cuota, de un área de ciento dos metros cuadrados (102.00 mts²), y se describe con sus linderos el inmueble especial objeto de venta, y los linderos de la parte restante del lote de mayor extensión una vez efectuada la venta parcial.

Pero hay otros tres (3) elementos o medios de prueba que nos permiten concluir que la escritura 2508 del 24-07-2002 de la Notaría 54 de Bogotá NO reunió requisitos para ser legalmente inscrita,



Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia



situación que debió advertirse en su momento a la voz del artículo 22 de la ley 1579 de 2012, careciendo de: 1. la respectiva **licencia de subdivisión**, 2. No se protocolizó la respectiva la **certificación catastral** que aducen en la escritura. y 3. Para el caso que nos ocupa, como se está variando el área del inmueble, se debió modificar el área mediante **escritura pública de aclaración de área**, de acuerdo a lo establecido por el artículo 99 de la ley 388 de 1997, en cuanto a las licencias y el decreto 1250 de 1970, vigente para la época.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

“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 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.*

[...].

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

[...].

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;*

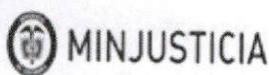
[...]



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia



SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



00000537

11 OCT 2019

ARTÍCULO 48. APERTURA DE FOLIO DE MATRÍCULA. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre los bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expidan las certificaciones a que haya lugar, los cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta 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 99 de la ley 388 de 1997. Licencias.”igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo,...

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 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

Llegada la oportunidad para decidir, una vez agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del



Certificado N° SC 7080-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia



mérito de la Actuación Administrativa emprendida.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, 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, el de 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, el de revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La primera situación observada al ser registrada la escritura 2508 del 24 de julio de 2002 de la Notaría 54 de Bogotá en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40370353, en la anotación tres (3), con turno de radicación 2004-39567 del 02-06-2004, con el código registral 0125, que corresponde al de COMPRAVENTA, es que se debió utilizar el código 0126, que corresponde al de COMPRAVENTA PARCIAL y que origina la apertura de matrícula para el predio objeto de segregación. Comparados los correspondientes linderos descritos en la escritura No. 2508 del 24-07-2008 con los de la 1906 del 19-06-2001, ambas de la Notaría 54 de Bogotá, no son concordantes.

Así mismo, verificados los soportes adjuntos a la escritura No. 2508 del 24-07-2002 de la Notaría 54, se encuentra que los **documentos pre-requisito** que se exige legalmente para el registro de una escritura de compraventa parcial, como es el caso que nos ocupa, entre ellos, la licencia expedida por la Curaduría o la Oficina de Planeación correspondiente donde autoriza la subdivisión o el loteo, la certificación de área y linderos y la correspondiente escritura de corrección de área y linderos; NO fueron presentados para su protocolización por parte de los intervinientes; . Por lo tanto, dicho documento NO cumpliría con los requisitos exigidos por la normatividad vigente para la época, esto es, el Decreto-ley 1250 de 1970 (material probatorio I, II y III).

El documento calificado en las anotaciones tres (3) y cuatro (4) del folio 50S-40370353 bajo el turno de radicación 2004-39567 del 29-06-2001, que contiene compraventa parcial del inmueble, NO cuenta con licencia previa expedida para esta finalidad por la Curaduría Urbana, no están citados bien los linderos y se modificó el área del inmueble objeto de subdivisión, esto constituye un yerro en el registro que debe ser corregido conforme lo indican los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012.

Estas normas facultan al Registrador de Instrumentos Públicos para dejar anotaciones sin validez ni efectos jurídicos registrales, por no mostrar la real situación jurídica de los folios de matrícula



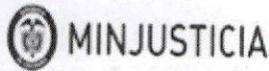
Certificado N° SC 7080-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia



SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



00000537 0 11 00 2019

inmobiliaria conforme lo indica el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012. Lo anterior, sin que sea obligatorio contar con el consentimiento de los posibles afectados a manera de excepción.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Corregir las anotaciones tres (3) y cuatro (4) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40370353, en el sentido de dejar sin validez ni efectos jurídico registral, por no corresponder con la realidad jurídica del mismo, conforme lo indican los artículos 49 y 60 de la Ley 1579 de 2012, y por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución. Efectúese la salvedad de Ley.

ARTÍCULO SEGUNDO - Notificar la presente resolución a los señores MORENO CASTRO RAFAEL ANTONIO y **GARZON JUAN VICENTE**, quienes comparecen en la escritura 2508 del 24-07-2002, Notaría 54 de Bogotá, el primero como vendedor del derecho de cuota y el segundo, como comprador y actualmente como propietario del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-40370353, anotaciones tres (3) y cuatro (4). 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 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, culminar el proceso de corrección de los turnos:

C2017-11864 del 24 de septiembre de 2017,
C2019-9654 del 27 de agosto 2019.

ARTÍCULO CUARTO- 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.

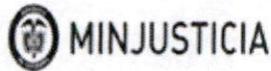
ARTÍCULO QUINTO.- Contra la presente providencia proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del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



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia



00000537 11 OCT 2019

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

ARTÍCULO SEXTO.- La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

11 OCT 2019
Patricia Garcia Diaz

PATRICIA GARCIA DIAZ
Registrador Principal (E)
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyecto: *Y*
Yamaeth Cruz Moreno. 20-09-2019
Profesional Especializado
ORIP Bogotá - Zona Sur
Reviso: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
del Circulo de Bogotá, D.C. Zona Sur**

Hoy 22 de Octubre de 2019.
Notifícase Administrativo Resol. N° 537
de fecha 11 de Octubre de 2019.
al Señor Juan Vicente Garzon.

Identificado con c.c. n° 3.272.561
quien enterado firma y se le entrega copia

Laura
Notificador Laura



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia