

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP.
AA399 DE 2017.**

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los
Artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 42 y 43 de la Ley 1437 de 2011 y 22 del Decreto 2723
de 2014 y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante escrito radicado bajo consecutivo 50N2014ER28491 de 10 de noviembre de 2014, el
señor JAVIER RICARDO PIÑEROS ARANGO, solicitó a esta Oficina lo siguiente:

*“Se proceda a CORREGIR (no a cancelar ni anular) el error que cometió la Oficina de
Instrumentos Públicos al inscribir la escritura pública # 2208 del 25 de Octubre de 2.007
(anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria **No 50N-20257119**).”*

Con auto No. 06 de 18 de febrero de 2015 se dio apertura a la actuación administrativa tendiente
a determinar la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20257119. Este
caso fue tramitado dentro del Expediente 96 de 2014.

El 12 de junio de 2015 se decidió la actuación administrativa reseñada con la expedición de la
Resolución No. 142 de 2015 y lo ordenado en ella se ejecutó en el folio de matrícula inmobiliaria
50N-20257119 el día 23 de diciembre de 2015, lo que consta en la respectiva salvedad.

Finalizada la actuación administrativa del Expediente 096 de 2014, el Juzgado 32 Civil del
Circuito de Bogotá en sede de la acción de tutela No. 11001310303220170046600¹, instaurada

¹ Acción de tutela internamente conocida como Tutela No. 82 de 2017.

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 2 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

por la señora Marcela Pinzón Neira, quien actuó en nombre propio y en nombre y representación de Clara Neira de Pinzón, emitió fallo el 22 de septiembre de 2017 por medio del cual ordenó a esta Oficina “...dejar sin efecto la actuación adelantada dentro del expediente No. 96 de 2014, y rehaga la actuación, notificando en debida forma las decisiones proferidas, garantizando el derecho de defensa...”.

En cumplimiento al fallo de tutela, esta Entidad profirió la Resolución No. 0392 de 4 de octubre de 2017 a través de la cual ordenó en su artículo primero, dejar sin valor ni efecto la actuación administrativa adelantada dentro del Expediente No. 96 de 2014, contentiva de los actos administrativos Auto No. 6 del 18 de febrero de 2015 y Resolución No. 142 del 12 de junio de 2015; en su artículo segundo, dejar sin valor ni efecto la salvedad insertada al folio 50N-20257119 con ocasión de la Resolución 142 de 2015 y en su artículo tercero, rehacer la actuación administrativa atendiendo los señalamientos anotados por el Juez Constitucional.

Respecto a la orden del artículo segundo de la Resolución 0392 de 2017 de dejar sin valor ni efecto la salvedad insertada al folio 50N-20257119 con ocasión de la Resolución 142 de 2015, se detectó que no se había materializado en el sistema, por lo tanto, el 24 de febrero de 2020 se procedió a su ejecución, lo que consta en la salvedad de la fecha.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Por medio del auto No. 007 de 16 de enero de 2018 se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20138888, 50N-20257116, 50N-20257117, 50N-20257118 y 50N-20257119.

Este acto administrativo fue comunicado a JAVIER RICARDO PIÑEROS ARANGO, a CLARA NEIRA DE PINZÓN, al JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ para el PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2009-01430 de GLADYS ESTHER ARENAS DE BERMÚDEZ contra FLORINDA GÓMEZ OLIVEROS; al JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ para el PROCESO EJECUTIVO MIXTO 2009-560 de ESPYN ESTUDIOS PROYECTOS Y NEGOCIOS LTDA. contra HÉCTOR HERNÁN MAHECHA GUERRERO y al JUZGADO 1 PROMISCO MUNICIPAL DE CHÍA para el PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2013-241 del CONJUNTO SAN GABRIEL contra JAVIER RICARDO PIÑEROS y LUZ MARINA SUAREZ.



Certificado N° IC 7000-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 3 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

Como quiera que no fue posible encontrar dirección de contacto de los señores LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ RENGIFO, LUZ MARINA CARRILLO MARTÍNEZ, LILIANA RODRÍGUEZ RENGIFO, LUZ MARINA SUAREZ CAÑAS, FLORINDA GÓMEZ OLIVEROS y HÉCTOR HERNÁN MAHECHA GUERRERO, de acuerdo a la constancia de la Coordinación Jurídica que reposa a folio 56 del Expediente, a los citados y a los terceros indeterminados se les dio a conocer la existencia de la actuación con la publicación del auto de inicio en la página web de esta Superintendencia en marzo de 2018 y en la edición No. 50.783 de 20 de noviembre de 2018 del Diario Oficial.

Durante el trámite no se presentó la intervención de terceros.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Copia del Auto No. 06 de 18 de febrero de 2015 expedido por esta ORIP.
2. Copia de la Resolución No. 142 de 12 de junio de 2015 expedida por esta ORIP.
3. Copia del fallo de tutela de 22 de septiembre de 2017 proferido por el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá en sede de la acción de tutela No. 11001310303220170046600.
4. Copia de la Resolución No. 0392 de 4 de octubre de 2017 expedida por esta ORIP.
5. Copia de la escritura pública No. 934 de 30 de julio de 1995 de la Notaría 1 de Chía.
6. Copia de la escritura pública No. 2222 de 13 de diciembre de 2003 de la Notaría 10 de Bogotá.
7. Copia de la escritura pública No. 2208 de 25 de octubre de 2007 de la Notaría 10 de Bogotá.
8. Copia de la escritura pública No. 2258 de 17 de diciembre de 2003 de la Notaría 10 de Bogotá.
9. Copia de la escritura pública No. 2367 de 19 de noviembre de 2007 de la Notaría 10 de Bogotá.
10. Copia de la escritura pública No. 0728 de 23 de abril de 2008 de la Notaría 10 de Bogotá.
11. Copia de la escritura pública No. 2408 de 22 de noviembre de 2007 de la Notaría 10 de Bogotá.
12. Copia del oficio 2618 de 13 de noviembre de 2009 del Juzgado 26 Civil Municipal de Bogotá.
13. Copia del oficio 2408 de 7 de octubre de 2009 del Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá.
14. Copia del oficio 760 de 30 de mayo de 2013 del Juzgado 1 Promiscuo Municipal de Chía.



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 4 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

15. Plano del proyecto SAN GABRIEL aprobado por la Oficina de Planeación de Chía el 04 de diciembre de 2003 identificado como PH-179/03.
16. Impresión simple de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20138888, 50N-20257116, 50N-20257117, 50N-20257118 y 50N-20257119.

CONSIDERACIONES

Teniendo en cuenta los antecedentes del caso, se procedió nuevamente a estudiar la solicitud del señor Piñeros plasmada en su escrito del año 2014, encontrándose lo siguiente:

1. Con **escritura pública No. 934 de 30 de julio de 1995 de la Notaría 1 de Chía**, los señores LILIANA RODRÍGUEZ RENGIFO, LUZ MARINA CARRILLO MARTÍNEZ y LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ RENGIFO, en su calidad de propietarios del inmueble denominado San Gabriel identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20138888**, manifestaron su voluntad de dividir el predio que contaba con un área aproximada de 3000.10 metros cuadrados.

El texto de esta escritura indica que el inmueble se divide en 4 lotes de terreno con sus correspondientes construcciones, así:

LOTE	ÁREA	FOLIO DE MATRÍCULA ASIGNADO
LOTE 1 DULCE HOGAR	450 metros cuadrados	50N-20257116
LOTE 2 LA VALVANERA	365 metros cuadrados	50N-20257117
LOTE 3 MI DIVINA	365 metros cuadrados	50N-20257118
LOTE 4 PORTAL DE SAN GABRIEL	1820 metros cuadrados	50N-20257119
TOTAL	3000 metros cuadrados	-



Certificado N° IC 7000-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 5 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

Se observa en el cuadro antecedente que la suma del área total de cada uno de los cuatro lotes equivale a 3000 metros cuadrados, lo que significa que el predio San Gabriel que se amparaba en la matrícula 50N-20138888, se extinguió como unidad inmobiliaria y por ende registralmente dejó de existir.

Como consecuencia de su extinción, el folio de matrícula 50N-20138888 debió cerrarse con el registro de la escritura 934, sin embargo, se publicita como “ACTIVO” contraviniendo lo dispuesto por el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012, razón por la cual se ordenará su cierre.

En adición a lo anterior y como quiera que la petición que originó la apertura del expediente gira en torno al lote No. 4 “PORTAL DE SAN GABRIEL” identificado con folio 50N-20257119, es necesario transcribir algunas de las manifestaciones de voluntad vertidas en este instrumento público que determinan su identificación, uso y titularidad, para efectos de soportar la decisión que más adelante se tomará con el presente acto administrativo, así:

- 1.1. Se describió al Lote No. 4 con una extensión aproximada de 1820 metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos:

“Por el NORTE En 36.60 metros con el inmueble denominado Santa Ana, por el ORIENTE, en 10 metros con el lote de terreno determinado con el No. 3, objeto de esta división, por el NORORIENTE, en 10 metros con el lote de terreno número 3 materia de esta división, nuevamente por el costado NORTE existe una extensión de 31 metros con los lotes de terreno 2 y 3 de esta división material, nuevamente por el costado ORIENTAL, en 16 metros con el lote de terreno número 1, materia de esta división y por el costado SUR, en 74.92 metros con el lote o mueble (sic) denominado Santa María; y por el OCCIDENTE, en 30.69 metros aproximadamente con vía pública o carretera al Municipio de Tenjo.

- 1.2. Acto seguido se dijo: **“Sobre este lote (Lote 4) se constituye una servidumbre de tránsito para los lotes de terreno determinados con los números 1, 2, y 3 e igualmente se constituye servidumbre de tránsito para todos los servicios públicos que requieran los citados lotes objeto de esta división, anteriormente determinados. -- Este lote de terreno (el Lote No. 4) se adjudicará en común y proindiviso a los comparecientes o propietarios y será un área exclusivamente dedicada a la reforestación, para darle**



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 6 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

cumplimiento a disposiciones municipales y con el objeto único de preservar el medio ambiente.” (negrilla fuera del texto)

1.3. Mas adelante, en el párrafo de la cláusula sexta señala:

“PARÁGRAFO. --- Se obligan los adjudicatarios a constituir un reglamento de copropiedad en cuanto al lote número 4 aquí adjudicado y sobre el cual se constituyeron servidumbres de tránsito para el paso de vehículos y de construcción de servicios públicos, e igualmente a la forma como debe realizarse la correspondiente adjudicación, para cuyo fin fue adjudicado.”

1.4. Por su parte, la cláusula décima estipuló:

*“DECIMA. - - Los comparecientes de común acuerdo determinan que **el lote No. 4** materia de esta división y que **fue adjudicado en común y proindiviso** como zona de reforestación, es objeto de una servidumbre activa de 85 metros cuadrados, para cada uno de los lotes números 2 y 3 objeto de esta división y adjudicación, servidumbre que se ha de utilizar por los propietarios de los citados lotes en la ubicación de sus parqueaderos. - - La ubicación de esta servidumbre de uso se determinará y se estipulará en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial EL PORTAL DE SAN GABRIEL.” (negrilla fuera del texto)*

2. Ocho años después, comparecieron de nuevo los señores LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ RENGIFO, LUZ MARINA CARRILLO MARTÍNEZ y LILIANA RODRÍGUEZ RENGIFO al otorgamiento de la **escritura pública No. 2222 de 13 de diciembre de 2003 de la Notaría 10 de Bogotá**, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto San Gabriel.

Este instrumento contiene las siguientes declaraciones relevantes para el caso:

2.1. Los propietarios se acogen al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001 y señalan que *“...del presente reglamento forman parte integral la escritura pública No. 934 de fecha julio 30 de 1995, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Chía, planos aprobados del Conjunto.”*



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 7 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

- 2.2. En su artículo sexto señalan a los señores Luis Hernán Rodríguez Rengifo, Luz Marina Carrillo Martínez y Liliana Rodríguez Rengifo, como propietarios de las casas 1, 2 y 3 del Conjunto San Gabriel respectivamente y citan **únicamente** las matrículas 50N-20257116, 50N-20257117 y 50N-20257118.
- 2.3. Los linderos del lote donde dice ubicarse el Conjunto San Gabriel coinciden **casi** enteramente con la descripción del lote San Gabriel de 3000.10 metros cuadrados que antes de la división de la escritura 934, se identificaba con el folio de matrícula 50N-20138888. Sin embargo, nunca se citó esta última matrícula para hacerla parte del reglamento.
- 2.4. El artículo 8 indica: *“De los bienes del Conjunto. Los inmuebles materia de este reglamento se integran con los bienes de dominio privado y con los bienes comunes del Conjunto, tal como se señala en el plano y en la división de la propiedad de acuerdo a la escritura No. 934 de julio 30 de 1995.”*
- 2.5. Luego de describir como bienes de dominio privado a las casas 1, 2 y 3, pasa a señalar los bienes de dominio común en el artículo 14, donde describe una única zona común solamente por sus linderos y luego manifiesta que **“En el lote No. 4 o zona común del Conjunto se encuentran ubicados los parqueaderos de las casa 1 y 2, delimitados entre la casa del celador y la casa No. 1, cuyo uso es exclusivo de la casa No. 1 y de la casa No. 2 respectivamente, de acuerdo a la escritura No. 934 de julio 30 de 1995 y de los planos, corresponde dos parqueaderos para cada casa, de acuerdo a los planos aprobados.”** (Subraya y negrilla fuera del texto)

A pesar de que señala al lote No. 4 como la zona común del Conjunto, se observa que primero, no citó el folio de matrícula que a este lote le correspondió cuando se registró la escritura 934 de 1995; segundo, tampoco se indicó si las áreas comunes del Conjunto quedarían amparadas bajo el folio matriz 50N-20138888 y tercero y más importante, los linderos de la zona común en nada coinciden con los dados al Lote 4 en la escritura de división material No. 934 de 30/07/95 de la Notaría 1 de Chía.

A continuación, tenemos su comparación:



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

**PÁG. 8 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”
EXP. AA399 DE 2017.**

DESCRIPCIÓN LOTE 4 EN EP. 934 DE 30/07/95 NOT. PRIMERA DE CHÍA	DESCRIPCIÓN LOTE 4 EN EP. 2222 DE 13/12/03 NOT. 10 DE BOGOTÁ
<p>Con extensión aproximada de 1820 metros cuadrados y linderos “Por el NORTE En 36.60 metros con el inmueble denominado Santa Ana, por el ORIENTE, en 10 metros con el lote de terreno determinado con el No. 3, objeto de esta división, por el NORORIENTE, en 10 metros con el lote de terreno número 3 materia de esta división, nuevamente por el costado NORTE existe una extensión de 31 metros con los lotes de terreno 2 y 3 de esta división material, nuevamente por el costado ORIENTAL, en 16 metros con el lote de terreno número 1, materia de esta división y por el costado SUR, en 74.92 metros con el lote o mueble (sic) denominado Santa María; y por el OCCIDENTE, en 30.69 metros aproximadamente con vía pública o carretera al Municipio de Tenjo.</p>	<p>La zona común del Conjunto San Gabriel comprende desde el punto 2 al punto 7 en 10 mts, del punto 7 al punto 10 en 6.05 mts, del punto 10 al punto 9 en 12 mts, del punto 9 al punto 8 en 6.05 mts, del punto 8 al punto V en 10 mts, del punto V al punto U en 10.90 mts, del punto U al A en 7.00 mts, del punto A al punto T en 5.80 mts, del punto T al punto S en 1.00 mts, del punto S al punto R en 11.00 mts, del punto R al punto Q en 4.00 mts, del punto Q al punto P en 5.80 mts, del punto P al punto O en 1.00 mts, del punto O al punto Ñ en 11.00 mts, del punto Ñ al punto N en 4.70 mts, del punto N al punto M en 11.00 mts, del punto M al punto L en 1.00 mts, del punto L al punto 6 en 7.40 mts, del punto 6 al punto 1 en 75.42 mts, y del punto 1 al punto 2 en 30.69 mts.</p>

Esta escritura pública, en apego a su texto, únicamente fue inscrita en los folios de matrícula 50N-20257116, 50N-20257117 y 50N-20257118 que corresponden a las unidades privadas lotes 1, 2 y 3, lo que hasta aquí indica que las zonas comunes del Conjunto San Gabriel no están amparadas bajo ninguna matrícula.

- En el año 2007, nuevamente LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ RENGIFO, LUZ MARINA CARRILLO MARTÍNEZ y LILIANA RODRÍGUEZ RENGIFO otorgaron la **escritura pública**



Certificado N° IC 7000-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 9 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

No. 2208 de 25 de octubre de la Notaría 10 de Bogotá, por medio de la cual aclararon la escritura de constitución de reglamento de propiedad horizontal No. 2222 de 13/12/2003 de la Notaría 10 de Bogotá.

Inicialmente advirtieron que el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto San Gabriel se desarrolló en los lotes que se identificaban como lotes 1, 2, 3 y 4 de la división que se dio en el lote de mayor extensión San Gabriel, de matrícula 50N-20138888.

Acto seguido se dijo que en la escritura No. 2222 de 13/12/2003 de la Notaría 10 de Bogotá, por error involuntario se “...omitió citar que el lote que corresponde a la zona común del Conjunto tal como se encuentra establecido en el artículo 15, y cuyos linderos quedaron consagrados en el artículo 14 al describir la zona común del conjunto, corresponde al No. 4 el Portal de San Gabriel, con matrícula inmobiliaria número 50N-20257119, también hace parte del Conjunto, por lo cual el reglamento quedó registrado solamente en los folios de matrícula inmobiliarias número 50N-20257118, 50N-20257117, 50N-20257116, quedando el No. 4 el Portal de San Gabriel, con matrícula inmobiliaria número 50N-20257119 registralmente por fuera del Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto San Gabriel.”.

Por lo tanto, solicitaron “...realizar la respectiva inscripción del régimen de propiedad horizontal en el lote número cuatro (4) denominado El Portal de San Gabriel, identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20257119, el cual se determinó en el reglamento como zona común del Conjunto San Gabriel.”

Este instrumento fue exclusivamente inscrito en la matrícula 50N-20257119 bajo anotación 3 y a pesar de que el acto contenido en la escritura 2208 era una aclaración, esta fue registrada con el código 0317 de CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, asiento registral que no refleja la declaración de voluntad de los comparecientes.

4. A pesar del sentido de la escritura aclaratoria 2208, del 19 de noviembre de 2007 otorgada en la Notaría 10 de Bogotá fue vertido en la **escritura pública No. 2367**, el contrato de permuta entre las señoras LUZ MARINA CARRILLO MARTÍNEZ y CLARA NEIRA DE PINZÓN.



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 10 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

La primera de las citadas transfirió a la segunda a título de permuta el dominio del inmueble Lote 2 Casa 2 amparado bajo el folio 50N-20257117 y **la tercera parte del Lote No. 4 que “...corresponde a la zona común del Conjunto San Gabriel...”**, identificado éste con el folio de matrícula 50N-20257119.

5. Sin consideración al contenido de la escritura aclaratoria 2208, el 22 de noviembre de 2007 otorgada en la Notaría 10 de Bogotá fue vertido en la **escritura pública No. 2408**, el contrato de compraventa celebrado entre la señora LILIANA RODRÍGUEZ RENGIFO y los señores JAVIER RICARDO PIÑEROS ARANGO y LUZ MARINA SUAREZ CAÑAS.

La señora Rodríguez transfirió a los señores Piñeros y Suarez a título de compraventa, el derecho de dominio de **la tercera parte del Lote No. 4 que “...corresponde a la zona común del Conjunto San Gabriel...”**, identificado con el folio de matrícula 50N-20257119.

6. Pese al asunto aclarado con la escritura 2208, el 23 de abril de 2008 del la Notaría 10 de Bogotá fue vertido en la **escritura pública No. 0728**, el contrato de compraventa entre el señor LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ RENGIFO y los señores FLORINDA GÓMEZ OLIVEROS y HÉCTOR HERNÁN MAHECHA GUERRERO.

El primero de los mencionados transfirió a los segundos a título de compraventa, el dominio del inmueble Lote 3 Mi Divina amparado bajo el folio 50N-20257118 y **la tercera parte del Lote No. 4 que “...corresponde a la zona común del Conjunto San Gabriel...”**, identificado éste con el folio de matrícula 50N-20257119.

Dado que las escrituras de los numerales 4, 5 y 6 fueron inscritas en el folio 50N-20257119 como compraventas de derecho de cuota (1/3 parte cada una) según la manifestación de voluntad de sus otorgantes, el folio dio la apariencia de identificar a un bien de dominio privado, razón por la cual más adelante fueron registrados tres embargos.

El primero de ellos se inscribió en anotación No. 7 según oficio 2618 de 13 de noviembre de 2009 del Juzgado 26 Civil Municipal de Bogotá para el proceso ejecutivo singular 2009-01430 de GLADYS ESTHER ARENAS DE BERMÚDEZ contra FLORINDA GÓMEZ OLIVEROS.



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 11 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

El segundo de ellos se registró en anotación No. 8 según oficio 2408 de 7 de octubre de 2009 del Juzgado 23 Civil del Circuito de Bogotá para el proceso ejecutivo mixto 2009-560 de ESPYN ESTUDIOS PROYECTOS Y NEGOCIOS LTDA. contra HÉCTOR HERNÁN MAHECHA GUERRERO.

Y el tercero se registró en anotación No. 9 según oficio 760 de 30 de mayo de 2013 del Juzgado 1 Promiscuo Municipal de Chía para el proceso ejecutivo singular 2013-241 del CONJUNTO SAN GABRIEL contra JAVIER RICARDO PIÑEROS Y LUZ MARINA SUAREZ.

Ahora, teniendo ya todas las piezas de este caso en orden, al ser cotejadas con la normatividad aplicable en el ámbito notarial, registral y de propiedad horizontal, se concluye que:

- I. Al agotarse el área del predio San Gabriel que se amparaba en la matrícula **50N-20138888**, se extinguió como unidad inmobiliaria, por ende, registralmente dejó de existir.

Eso significa, al tenor del artículo 55 de la Ley 1579 de 2012, que debe ordenarse el cambio de su estado de “ACTIVO” a “CERRADO”.

- II. El documento que soporta la apertura del folio 50N-20257119 como Lote 4 “PORTAL DE SAN GABRIEL” de 1820 metros cuadrados, es la escritura pública No. 934 de 30 de julio de 1995 de la Notaría 1 de Chía, por lo tanto, la identidad de este inmueble quedó fijada por la descripción que hizo la escritura 934, que fue transcrita renglones arriba.

Esto significa que la identidad registral del Lote 4 de 1820 metros cuadrados amparado en el folio 50N-20257119, no podía legalmente modificarse, ya sea en su área o en sus linderos, sin que antes existiese una escritura pública registrada de actualización o corrección de área y/o linderos, otorgada por los propietarios donde se protocolizaran los soportes catastrales requeridos por la ley².

Bajo este entendido, si lo pretendido por los señores LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ RENGIFO, LUZ MARINA CARRILLO MARTÍNEZ y LILIANA RODRÍGUEZ RENGIFO con la

² Este requisito debe entenderse antes de la expedición de la Resolución Conjunta SNR 1732 / IGAC 221 de 21 de febrero de 2018.



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 12 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

escritura 2222 de 13 de diciembre de 2003 de la Notaría 10 de Bogotá, era someter al reglamento de propiedad horizontal el Lote 4 de folio 50N-20257119 como su zona común (voluntad que fue expuesta solo hasta el otorgamiento de la escritura aclaratoria 2208 de 25/10/2007), no se explica por qué la descripción de los linderos del Lote 4 contenidos en la escritura 2222 de 2003 difieren completamente de los consignados en la 934 de 1995, a pesar de que en la introducción del R.P.H. dice que “...del presente reglamento forman parte integral la escritura pública No. 934 de fecha julio 30 de 1995, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Chía, planos aprobados del Conjunto.”.

La ruptura que salta a la vista, en la identidad del Lote 4 Portal de San Gabriel entre las escrituras 934 y 2222 y por tanto también en la 2208, nos conduce a afirmar que NO era admisible el registro del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto San Gabriel en la matrícula 50N-20257119, como tampoco de su aclaración.

Por ende, se ordenará dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20257119, no sin antes corregir el código y naturaleza jurídica del acto que publicita, pasando de “0317 de CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL” a “0901 ACLARACIÓN”, como se advirtió en el numeral 3.

III. En la escritura pública No. 2222 de 13 de diciembre de 2003 de la Notaría 10 de Bogotá, como en la escritura pública No. 2208 de 25 de octubre de la Notaría 10 de Bogotá, se advierte una contradicción en lo que se refiere al folio matriz del reglamento y sus zonas comunes.

Por una parte, los linderos del lote donde dice ubicarse el Conjunto San Gabriel en la escritura 2222 coinciden casi enteramente con la descripción del lote San Gabriel de 3000.10 metros cuadrados que antes se identificaba con el folio de matrícula 50N-20138888, sin embargo, en esta escritura nunca se citó ni definió a esta última matrícula como la matriz del Reglamento para adecuarse a la disposición del artículo 51 del entonces vigente Decreto Ley 1250 de 1970 (hoy en el artículo 52 de la Ley 1579 de 2012).

“ARTICULO 51. <Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012> Al constituirse una propiedad por pisos o departamentos o propiedad horizontal, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio



Certificado N° IC 7000-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 13 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común; y para cada unidad particular de domino pleno se abrirán sendos registros catastrales y folios de matrícula independientes, relacionados con el registro y el folio generales, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. Tanto en el registro catastral y en el folio de matrícula generales, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.” (Subraya y negrilla fuera del texto)

De igual forma, tampoco se definió al Lote 4 originado con la escritura 934, como el matriz que en adelante ampararía a las zonas comunes como se explicó líneas arriba.

En otras palabras, las zonas comunes del Conjunto San Gabriel no quedaron amparadas ni en el folio matriz 50N-20138888 ni en el folio 50N-20257119.

- IV. Las estipulaciones contenidas en las escrituras públicas No. 2222 de 13/12/2003 y 2208 de 25/10/07 versus las escrituras 2367 de 19 de noviembre de 2007, 0728 de 23 de abril de 2008 y 2408 de 22 de noviembre de 2007, todas de la Notaría 10 de Bogotá, tienen discordancias severas.

El contrasentido detectado yace en que en las escrituras 2222 y 2208, los señores Luis Hernán Rodríguez Rengifo, Luz Marina Carrillo Martínez y Liliana Rodríguez Rengifo, expresan su deseo de constituir un reglamento de propiedad horizontal donde los Lotes 1, 2 y 3 son los bienes de dominio privado y el Lote 4 es la zona común entre ellos.

Por el contrario, en las escrituras 2367, 0728 y 2408, por medio de las cuales los señores Rodríguez Rengifo y Carrillo Martínez enajenan sus respectivos bienes privados, también transfirieron a través de cada una de ellas la tercera parte del derecho de dominio del Lote No. 4 identificado con matrícula 50N-20257119 como si no estuviese sujeto a la limitación al dominio que tiempo antes parecieron desear.

Al respecto, es necesario recordar que si bien el titular del derecho real de una unidad privada originada de un Reglamento de Propiedad Horizontal lo es a su vez de un porcentaje definido por su coeficiente de las zonas comunes, este porcentaje de propiedad no se transfiere como si se fuese titular de un derecho de cuota, como se desprende de la



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 14 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”
EXP. AA399 DE 2017.

definición de coeficientes de copropiedad que trae el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 16 del mismo cuerpo normativo, que dispone:

“ARTÍCULO 16. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. *Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.*

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARÁGRAFO 1o. De conformidad con lo establecido en el inciso 2o. del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

(...)” (Subraya y negrilla fuera del texto)

De cara a esta observación es oportuno también traer a colación lo dispuesto por el artículo 30 del Decreto 960 de 1970, que señala que *“Las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman.”.*

Esta regla, básica por demás, en la redacción de las estipulaciones de una escritura pública, nos revela en el caso en estudio, que la voluntad más clara en todas las escrituras que hemos estudiado fue la de transferir el derecho de cuota del dominio del Lote 4 por parte de cada uno de los propietarios iniciales Luis Hernán Rodríguez Rengifo (1/3 parte), Luz Marina Carrillo Martínez (1/3 parte) y Liliana Rodríguez Rengifo (1/3 parte). Lo que en últimas



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 15 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

implica que el Lote 4 de folio 50N-20257119 es un inmueble libre de limitaciones al dominio, dentro del régimen común de uso, goce y disposición y, por ende, susceptible también de ser objeto de medidas cautelares como el embargo.

En este orden de ideas, a los embargos registrados en las anotaciones No. 7, 8 y 9 del folio de matrícula 50N-20257119 no les es aplicable el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, por lo tanto estos registros permanecerán incólumes.

En conclusión, en ejercicio de la facultad correctiva dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 y 60 inciso segundo de la Ley 1579 de 2012, se ordenará, por una parte, cerrar el folio de matrícula 50N-20138888 y por otra, dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20257119 previa corrección del código y naturaleza jurídica del acto contenido en la escritura que publicita.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CAMBIAR el estado del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20138888 de “ACTIVO” a “CERRADO”. Efectúese la salvedad de ley

ARTÍCULO SEGUNDO: CORREGIR en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20257119 el código y naturaleza jurídica del acto, pasando de “0317 de CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL” a “0901 ACLARACIÓN”. Incluir la salvedad pertinente.

ARTÍCULO TERCERO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20257119. Insertar la salvedad de ley.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR personalmente la presente decisión a:

- 4.1. LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ RENGIFO: sin dirección en expediente.
- 4.2. LUZ MARINA CARRILLO MARTÍNEZ: sin dirección en expediente.



Certificado N° IC 7000-1



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

PÁG. 16 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA399 DE 2017.

- 4.3. LILIANA RODRÍGUEZ RENGIFO: sin dirección en expediente.
- 4.4. JAVIER RICARDO PIÑEROS ARANGO: al correo electrónico “javipi_1@hotmail.com” y dirección Carrera 47 No. 134-15 de Bogotá.
- 4.5. LUZ MARINA SUAREZ CAÑAS: en la dirección Carrera 47 No. 134-15 de Bogotá.
- 4.6. CLARA NEIRA DE PINZÓN: a los correos electrónicos “marcelapinzonn@gmail.com”, “mpn312011@gmail.com” y dirección Calle 21 No. 2-66 Apto 306 Edificio Horizonte - Pinares de Chía, de Chía Cundinamarca.
- 4.7. FLORINDA GÓMEZ OLIVEROS: sin dirección en expediente.
- 4.8. HÉCTOR HERNÁN MAHECHA GUERRERO: sin dirección en expediente.

De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto administrativo deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde es competente quien expide esta decisión (artículo 73 ejusdem).

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR el contenido de este acto administrativo a:

- 5.1. JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ PARA QUE OBRE DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2009-01430 DE GLADYS ESTHER ARENAS DE BERMÚDEZ CONTRA FLORINDA GÓMEZ OLIVEROS.
- 5.2. JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ PARA QUE OBRE DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO MIXTO 2009-560 DE ESPYN ESTUDIOS PROYECTOS Y NEGOCIOS LTDA. CONTRA HÉCTOR HERNÁN MAHECHA GUERRERO.
- 5.3. JUZGADO 1 PROMISCUO MUNICIPAL DE CHÍA PARA QUE OBRE DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO SINGULAR 2013-241 DEL CONJUNTO SAN GABRIEL CONTRA JAVIER RICARDO PIÑEROS Y LUZ MARINA SUAREZ.

Compulsar copia y oficiar.



Certificado N° KC 7000-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 0209 de Mayo 12 de 2020

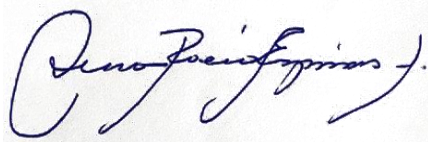
**PÁG. 17 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”
EXP. AA399 DE 2017.**

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y en subsidio el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, recurso que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso (art. 76 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SÉPTIMO: Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá,



AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal



AMALIA TIRADO VARGAS
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral

PROYECTÓ: Sofía Benavides (Profesional Especializado)



Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co