

Bogotá, D.C., 27 de Septiembre de 2021

Señor (a) (es)
DANIEL COLORADO
Bogotá

Asunto: NOTIFICACION POR AVISO
EXPEDIENTE AA-325-2018
FMI: 50S-40037426 y su segregado 50S-40713634

Respetada señores:

Revisada la documentación que reposa en este despacho, se observa que al desconocer dirección de notificación, Usted fue citada por emplazamiento fijado el 08 de Septiembre de 2021 y desfijado el 16 de Septiembre de 2021, para notificación personal, de la **RESOLUCION N° 345** de fecha 03 de Agosto de 2021, expedida por esta ORIP, sin que hasta la fecha haya comparecido.

En consecuencia, se procede a surtir la notificación por **AVISO**, de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo aplicable para el caso, publicando en esta ORIP y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el aviso y copia íntegra del acto administrativo mencionado, contra el cual proceden recursos en sede gubernativa, ante esta oficina o para ante la Subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los 10 días siguientes al recibo del aviso (Art 74,76 ley 1437 de 2011).

Se advierte que esta notificación se considerara surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.



PEDRO JOSÉ PATARROYO GARCÍA
Profesional Universitario
Oficina de Registro – Zona Sur

Elaboro: 16 Folios

Bogotá, D.C., 30 de Septiembre de 2021

Señor (a) (es)
WILSON DELGADO RAMIREZ
Bogotá

**Asunto: NOTIFICACION POR AVISO
EXPEDIENTE AA-325-2018
FMI: 50S-40037426 y su segregado 50S-40713634**

Respetada señores:

Revisada la documentación que reposa en este despacho, se observa que al desconocer dirección de notificación, Usted fue citada por emplazamiento fijado el 22 de Septiembre de 2021 y desfijado el 29 de Septiembre de 2021, para notificación personal, de la **RESOLUCION N° 345** de fecha 03 de Agosto de 2021, expedida por esta ORIP, sin que hasta la fecha haya comparecido.

En consecuencia, se procede a surtir la notificación por **AVISO**, de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo aplicable para el caso, publicando en esta ORIP y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el aviso y copia íntegra del acto administrativo mencionado, contra el cual proceden recursos en sede gubernativa, ante esta oficina o para ante la Subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los 10 días siguientes al recibo del aviso (Art 74,76 ley 1437 de 2011).

Se advierte que esta notificación se considerara surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.


PEDRO JOSÉ PATARROYO GARCÍA
Profesional Universitario
Oficina de Registro – Zona Sur

Elaboro: 16 Folios



RESOLUCIÓN No. 00000345

03 AGO 2021

Por la cual se establece la real situación jurídica de las matrículas inmobiliarias Nos. 50S-40037426 y su segregado 50S-40713634

Expediente No. A.A.325 de 2018

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

Con requerimiento de consecutivo 50S2018ER22992, el ciudadano DANIEL COLORADO, miembro de la junta de acción comunal, quien refirió que en el predio con matrícula inmobiliaria No. 50S-40037426, se han hecho segregaciones como lo es la matrícula inmobiliaria No. 50S-40713634, sin contar con los requisitos legales para ello (Folios 3 del expediente)

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con auto de mayo 31 de 2019, se dio inicio a actuación administrativa radicada con número 325-2018, tendiente a establecer la situación jurídica de las matrículas inmobiliarias Nos. 50S-40037426 y 50S-40713634 (Véanse folios 84 a 67 del expediente).

Comunicación personal del inicio actuación administrativa a NELLY CANTOR RODRIGUEZ, en condición de propietaria del predio con matrícula inmobiliaria No. 50S-40713634 (Véase folio 68 del expediente).

Comunicación personal del inicio actuación administrativa a WILSON DELGADO RAMIREZ, como propietario y posterior vendedor de la matrícula inmobiliaria No. 50S-40713634, tal como aparece en las anotaciones 3 y 4 del citado predio (Véase folio 68 del expediente).

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: piregisbogotasur@supemotariado.gov.co



00000345
03 AGO 2021



Comunicación inicio actuación administrativa a FIDELIGNO PINZON ARIZA, en condición de propietario del predio de mayor extensión **50S-40037426**, informado mediante oficio 50S2017EE23223 del 02/08/2019, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, que indica la devolución del documento teniendo como motivación la inexistencia de la dirección (Véanse folios 69 a 70 del expediente).

Oficio de agosto 2 de 2019, al Grupo de Divulgación y Publicación, por el que se le pide publicación en la página web, el inicio de actuación administrativa, apareciendo constancia de la publicación (Folios 73 a 74 del expediente).

PARTES INTERVINIENTES

Al momento de decidir la presente actuación, las partes que fueron comunicadas del inicio de la actuación administrativa mediante notificación personal y publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, quienes no han intervenido.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Escrito de consecutivo No.50S2018ER22992 del 08/10/2018, presentado por el señor DANIEL COLORADO, quien da a conocer sobre los hechos materia de la presente actuación (Véase folio 3 del expediente).
2. Certificación de la secretaria distrital de planeación en que se indica que el predio ubicado en la Calle 70 A Sur 89-40, se encuentra legalizado (Véanse folios 4 a 6 del expediente).
3. Fotocopia del turno de radicado 2016-16934, que contiene la escritura 83 del 09/02/2016, de la notaría única de la calera, acto de compraventa parcial que realiza mediante poder concedido por FIDELIGNO PINZON ARIZA a WILSON DELGADO RAMIREZ, inscrito en la anotación **620** del predio de mayor extensión No.50S-40037426, surgiendo la matrícula inmobiliaria No.50S-40713634, anotación **1** (Véanse folios 11 a 63 del expediente).

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



00000345

03 AGO 2021



Al momento de resolver la presente actuación el expediente cuenta con setenta y cuatro (74) folios.

DESCRIPCIÓN DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADO EN LA ACTUACIÓN.

Respecto de lo informado; al remitirnos al folio de matrícula inmobiliaria **50S-40037426**, con relación al asunto aquí expuesto, se tiene la siguiente descripción:

Matrícula Inmobiliaria No. **50S-40037426**

Fecha apertura: 04/04/1990

Estado actual: activo

Dirección: "Calle 71 Sur # 101-00" (DIRECCION CATASTRAL)

Descripción: "Predio rural denominado "SAN ANTONIO", con una extensión superficial de seis hectáreas cuatro mil metros cuadrados (6 H, 4000m²), segregado de un predio de mayor extensión llamado "SAN BERNARDINO", situado en la zona menor de Bosa del Distrito Especial de Bogotá" (sic).

El presente folio contiene 623 anotaciones, por lo que en atención a los hechos objeto de la presente actuación, se ha sometido al presente análisis la número 620, que contiene el siguiente registro:

Anotación 620: Escritura 83 del 09/02/2016, de la notaria única de la Calera, inscrito con turno 2016-16934 del 11/03/2016, acto de compraventa parcial.

DE: PINZON ARIZA FIDELIGNO

A: DELGADO RAMIREZ WILSON

(X) Propietario

Del anterior registro surgió la matrícula inmobiliaria No. **50S-40713634**, que presenta la siguiente información:

Matrícula Inmobiliaria No. **50S-40713634**

Fecha apertura: 15/03/2016

Estado actual: activo

Dirección: "No presenta"

Descripción: "Lote 9 Manzana 19 con área de 122,90 mts² cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura Nro.83 de fecha 09/02/2016 de la notaria única de la calera" (sic).



00000345
03 AGO 2021



Anotación 1: Escritura 83 del 09/02/2016, de la notaria única de la Calera, inscrito con turno 2016-16934 del 11/03/2016, acto de compraventa parcial.

DE: PINZON ARIZA FIDELIGNO

A: DELGADO RAMIREZ WILSON (X) Propietario

Anotación 2. Oficio 4583 del 12/12/2017 del juzgado 035 Civil Municipal de Bogotá, embargo ejecutivo de acción personal Ref ejecutivo No.11001400303520170164000, inscrito con turno 2017-40049 del 13/12/2017.

DE: BRAVO PERALTA PABLO ISNAEL

A: DELGADO RAMIREZ WILSON (X) Propietario

Anotación 3. Oficio 746 del 02/03/2018 del juzgado 035 Civil Municipal de Bogotá, cancelación providencia judicial embargo ejecutivo de acción personal Ref ejecutivo No.11001400303520170164000, inscrito con turno 2018-13979 del 05/03/2018.

DE: BRAVO PERALTA PABLO ISNAEL

A: DELGADO RAMIREZ WILSON (X) Propietario

Anotación 4. Escritura 638 del 28/03/2018 de la notaria 53 del círculo de Bogotá, acto de compraventa inscrito con turno 2018-23478 del 17/04/2018.

DE: DELGADO RAMIREZ WILSON

A: CANTOR RODRIGUEZ NELLY (X) Propietario

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Sea lo primero 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:

a) 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;



00000345

03 AGO 2021



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

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, constituyeron 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 publicar, 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 la inscripción, 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 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 se define 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



00000345

03 AGO 2021



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

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 de registro, 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;

[...].

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



00000345

03 AGO 2021



El futuro
es de todos

Gobierno
de Bogotá

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.

[...].

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 personas, tal situación puede llevar a la comisión de errores bien sea por el desarrollo del ejercicio o por el interés de alguien, 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



00000345

03 AGO 2021



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

[...]

En virtud de lo que se acaba de plantear, de la misma manera el artículo 60 de la norma ídem dispone:

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

Cumplido el trámite procesal de la presente actuación administrativa, en la que se elevaron las comunicaciones a las personas que podrían tener interés en el tema origen del presente expediente, al igual que se hicieron las notificaciones y publicaciones, como también se aportó el material probatorio necesario para proferir la decisión que en derecho corresponda y al no advertirse diligencias que invaliden la actuación, dando de esta manera el aval para resolver el presente tema, en virtud de los siguientes aspectos:

Para el caso concreto se tiene que al verificar el contenido literal de la escritura 083 del 09/02/2016, de la notaria única de LA CALERA, que aparece registrada en el turno 2016-16934, inscrito el 11/03/2016^(véanse folios 11 a 63 del expediente), en la matrícula inmobiliaria No.50S-40037426, anotación 620, del que surge la matrícula inmobiliaria No.50S-40713634, anotación 1, el mismo no contiene ningún fundamento legal que justifique la venta parcial que aparece en el instrumento notarial, como tampoco se protocoliza documento alguno que acredite o respalde la fragmentación del predio de mayor extensión, con lo que se ha desconocido el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que además de reunir las disposiciones sobre implementación y control del desarrollo territorial dispuesto en la norma 1077 de 2015, define la licencia de subdivisión como la AUTORIZACIÓN PREVIA para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbano. (Artículo

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: 2042178 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



00000345



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

03 AGO 2021

2.2.6.1.1.6)

"ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades. Modificado por el art. 4, Decreto Nacional 2218 de 2015. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

[...]

En suelo urbano:

2. Subdivisión urbana. Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente Decreto, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

2.1 Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;

2.2 Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

[...]

PARÁGRAFO 1. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.



00000345



El futuro es de todos

Gobierno de Bogotá

03 AGO 2021

PARÁGRAFO 2. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

PARÁGRAFO 3. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

PARÁGRAFO 4. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes."

(Negrilla y subrayado fuera de texto original)

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: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000345

03 AGO 2021



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

En consecuencia, el predio objeto de la división debió ser sometido a las exigencias que se señalan, las cuales previas a la división que se realice para obtener la autorización que será otorgada por la curaduría siempre y cuando se cumplan los planes de ordenamiento territorial y del uso del suelo, para lo anterior además es necesario tener como soporte lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 810 de 2003, que indica:

“Artículo 7°. Obligación de notarios y registradores. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente”.

“Cuando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que tratan los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos que para el efecto defina el Gobierno Nacional. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural.”.

Para el caso se tiene que no estamos ante una orden judicial, lo que haría que no fuera exigible la licencia, en cambio, la escritura de compraventa parcial es llevada a cabo por la apoderada de FIDELIGNO PINZON ARIZA, según la escritura 083 del 09/02/2016, de la notaria única de “LA CALERA”, fecha para la cual estaba vigente la Ley 810 de 2003, por lo que era exigible el cumplimiento de lo allí dispuesto.

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: ofiregisboqotasur@supernotariado.gov.co



En consecuencia, ante el error cometido en la inscripción del documento tema del presente análisis, es imperante la necesidad de dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación **620** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40037426**, que de contera con esta decisión se debe dejar sin valor ni efecto jurídico las anotaciones 1,2,3 y 4 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40713634**, pues resulta evidente que ante la improcedencia de registrar en el predio de mayor extensión como se dijera, el surgimiento del folio segregado es por lo tanto contrario a la ley, lo que implicará el cierre del mismo, por cuanto se debe tenerse en cuenta artículos 59, título XIII Corrección de errores y actuaciones administrativas, y 60 de la Ley 1579 de 2012, que exponen lo siguiente:

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.

(...)

Lo anterior enseña que el legislador no estipuló una tiempo máximo o mínimo para llevar a cabo la corrección de errores que tiene como fin el buscar que en todo momento los inmuebles muestren la realidad jurídica, pero adicionalmente el artículo 60 de la norma ídem también contempla:



00000345

03 AGO 2021



"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).

De otro lado debe tenerse en cuenta que la presente actuación fue dirigida a establecer la legalidad de la anotación 620 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40037426**, de la que surgió la matrícula inmobiliaria No. **50S-40713634**, determinando la necesidad de corregir dicho registro dejándolo sin valor ni efecto jurídico, no obstante se ha desconocido que también que en la anotación 623 del predio de mayor extensión **50S-40037426**, igualmente aparece el registro de una venta parcial efectuada mediante escritura 804 del 29/07/2017, de la notaría única de "GUATATIVA", inscrita con turno 2018-31815, del 25/05/2018, de la que emergió la matrícula inmobiliaria No. **50S-40750081**, sin embargo frente a dicho registro no se dispuso el adelantamiento de actuación a cuando según lo evidenciado del aplicativo IRIS de esta oficina con relación al aludido turno se evidencia que presentaría las mismas inconsistencias relacionadas con el hecho de no contar con la licencia de división del predio, lo que hace que también se deba adelantar actuación administrativa en la que se garanticen los derechos de representación, defensa y contradicción de las partes que puedan resultar inmersas en la misma, por consiguiente se dispone para que en firme la presente decisión se inicie el adelantamiento de actuación administrativa que permita establecer la verdad jurídica de la anotación 623 del predio de mayor extensión **50S-40037426** y el segregado de este, el folio **50S-40750081**.

Así mismo, actualmente se encuentran pendientes de ser sometido a calificación el turno **2019-17594**, el cual una vez en firme la presente decisión, le será entregado en reparto al funcionario calificador que por reparto corresponda, para que determine lo que en derecho corresponda de acuerdo con la realidad jurídica que presente la matrícula inmobiliaria No. **50S-40037426**.

Sin más preámbulos y en mérito de los expuesto, este Despacho.

RESUELVE

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
23-01-2019

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



00000345

03 AGO 2021



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

ARTÍCULO PRIMERO.- Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 620 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40037426**, en que aparece registrada la escritura 083 del 09/02/2016, de la notaria única de "LA CALERA", con el turno 2016-16934 registrado el 11/03/2016, acto de compraventa parcial de FIDELIGNO PINZON ARIZA a WILSON DELGADO RAMIREZ, según el análisis realizado en la parte motiva de la presente decisión. Efectúense las salvedades de Ley.

ARTÍCULO SEGUNDO.- En consecuencia del artículo anterior, se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico las anotaciones 1, 2, 3 y 4, de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40713634**, de la que una vez efectuada la cancelación de las aludidas anotaciones se dispone el **CIERRE** del indicado folio. Efectúense las salvedades de Ley.

ARTÍCULO TERCERO.- En firme la presente decisión, se dispondrá la apertura de actuación administrativa que permita establecer la verdad jurídica de la anotación 623 del predio de mayor extensión **50S-40037426** y el segregado de este, el folio **50S-40750081**, tal como fuera considerado en la parte motiva de la presente decisión.

ARTICULO CUARTO: En firme la presente decisión, devuélvase el turno **2019-17594**, que se encuentran pendiente de valoración jurídica y que corresponde a la matrícula inmobiliaria No. **50S-40037426**, para que sea resuelto acorde con la realidad que presente el citado predio.

ARTÍCULO QUINTO.- Notificar la presente resolución a **DANIEL COLORADO**, en respuesta a su solicitud con consecutivo 50S2018ER22992 del 08/10/2018, a FIDELIGNO PINZON ARIZA, como vendedor en la anotación 620 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40037426**, a WILSON DELGADO RAMIREZ, comprador en la anotación antes indicada de la que surgió la matrícula inmobiliaria No. **50S-40713634**, a NELLY CANTOR RODRIGUEZ compradora en la anotación 4 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40713634**. 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).



00000345



03 AGO 2021

ARTÍCULO SEXTO.- En firme la presente decisión, comuníquese enviando copia de la presente Resolución a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, para su conocimiento y fines pertinentes. (Ley 1579 de 2012 Artículo 50)

ARTÍCULO SÉPTIMO.- 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 OCTAVO.- Contra la presente resolución 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 NOVENO.- La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

03 AGO 2021

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó: Pedro José Patarroyo García
(23/07/2021) Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Revisó: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral

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: ofirecisbogotasur@supemotariado.gov.co

PÁGINA 16 DE 16 DE LA RESOLUCIÓN POR LA QUE SE ESTABLECE LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 50S-40037426 Y SU SEGREGADO 50S-40713634 VINCULADAS EN LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA-325 DE 2018.



0000345

03 AGO 2021



ORIP Bogotá - Zona Sur

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: 2042178 - 2042281
E-mail: ofiregisboootasur@supernotariado.gov.co