



RESOLUCIÓN No. 00000057

29 ENE 2024

Por la cual se establece la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No. **50S-38117 y 50S-40331447**

Expediente No. A.A. 052 del 2023

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) 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**

**I. ANTECEDENTES**

Mediante solicitud instaurada en radicado de correspondencia 50S2023ER03869 del 28 de marzo del 2023, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB-ESP) expresa que en su estudio jurídico evidencia una inconsistencia en los folios de matrícula **50S-40331447 y 50S-38117**; donde se señala que adquirió a título de compraventa al Sr. LUIS ANTONIO SANCHEZ LOPEZ, el predio con folio de matrícula inmobiliaria **50S-40331447** mediante Escritura Pública No. 1404 del 25 de abril del 2005 otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C., la cual se encuentra registrada en la anotación **No. 4**, resaltando que el vendedor adquirió la totalidad del inmueble citado por la Escritura Pública No. 5440 del 03 de octubre de 1968 otorgada en la Notaría 5 de Bogotá, siendo registrada en las anotaciones **No(s). 1 y 5** de la matrícula **50S-38117**.

No obstante, acota que esta Oficina dio apertura de manera errónea a la matrícula **50S-40331447** con la mencionada Escritura 5440 del 03 de octubre de 1968, debido a que:

*"(...) el predio no fue objeto de fraccionamiento, ventas parciales o actos jurídicos similares, la ORIP no debió dar apertura a un folio de matrícula independiente a un área que en su totalidad estaba contenida en la matrícula 50S-38117. Como se evidencia, la identificación del inmueble, nomenclatura, área del terreno y tradición (LOTE CON EL #1 DE LA MANZANA 86 e identificado con la nomenclatura CALLE 53 A SUR # 1 A-31 y un área de terreno de 312.50 VARAS CUADRADAS, equivalente a 200 M2) es igual entre los folios 50S-40331447 y 50S-38117 (...)"*

En vista de ello, la EAAB-ESP solicita a esta Oficina el cierre del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40331447**, así como trasladar todas las anotaciones del mencionado inmueble a la matrícula **50S-38117**, debido a que es el que le corresponde al predio denominado "Lote con el #1 de la manzana 86"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Folio 1 Respaldo. Exp. A.A. 052-2023

<sup>2</sup> Folio 1 Respaldo. Exp. A.A. 052-2023



00000057

29 FNE 2024



A su vez, mediante el radicado por correspondencia 50S2023ER10312 del 15 de agosto del 2023, la Sra. LEIDY MILENA ALFONSO SANCHEZ solicitó premura en la corrección en la matrícula inmobiliaria No. 50S-40331447, en cuanto al turno C2023-8347, con el fin de incluir una compraventa efectuada con la EAAB-ESP. Este requerimiento fue respondido por este Despacho por Oficio con radicado 50S2023EE22042 del 13 de septiembre del 2023.<sup>3</sup>

## II. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

En virtud de los hechos relatados anteriormente, este Despacho adelantó el inicio de la actuación administrativa bajo el expediente con radicado **AA-052-2023**, con el fin de establecer la realidad jurídica de la matrícula inmobiliaria objeto de la presente actuación<sup>4</sup>.

Atendiendo lo anterior, se notificó la decisión al Sr. LUIS ANTONIO SANCHEZ, mediante oficio 50S2023EE26528 del 26 de octubre del 2023, para que se pronuncie sobre los hechos materia de esta actuación.<sup>5</sup>

En vista de ello, se notificó a la Sra. LEIDY MILENA ALFONSO SANCHEZ, mediante oficio 50S2023EE26529 del 26 de octubre del 2023, para que se pronuncie sobre los hechos materia de esta actuación.<sup>6</sup>

Acorde a esto, se comunicó a la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA mediante Oficio de 50S2023EE26530 del 26 de octubre del 2023, para su conocimiento y fines pertinentes<sup>7</sup>.

A su vez, se requirió al área de MICROFILMACIÓN – ANTIGUO SISTEMA de esta Oficina con el fin certificar la existencia de la Escritura No. 5440 del 03 de octubre de 1968 otorgada en la Notaria 05 del Circulo de Bogotá mediante Oficio 50S2020EE del 26 de octubre del 2023, así para su conocimiento y fines pertinentes<sup>8</sup>.

Por último, el Grupo Divulgación y Publicaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, dio publicidad al auto que dispuso la apertura de la presente actuación administrativa, obrando constancia del cumplimiento al requerimiento<sup>9</sup>.

## III. PARTES INTERVINIENTES

En garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción, las partes interesadas fueron informadas del inicio de la presente actuación, donde obran respuesta a los requerimientos

<sup>3</sup> Folio 37 Exp. A.A. 052-2023

<sup>4</sup> El inicio de la actuación administrativa está contemplado en los folios 40- 43 del Exp. AA-052-2023

<sup>5</sup> Folio 44 Exp. AA-052-2023

<sup>6</sup> Folio 45-47 Exp. AA-052-2023

<sup>7</sup> Folio 48-50 Exp. A.A-052-2023

<sup>8</sup> Folio 51 Exp. A.A-052-2023

<sup>9</sup> Folios 54-55 Exp. AA-052-2023



00000057

29 ENE 2024



por parte del AREA DE MICROFILMACIONES de esta Oficina, los cuales se tendrán en cuenta al momento de efectuar la decisión de fondo en el caso objeto de esta Litis.

#### IV. ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Dentro del sumario, obran en el expediente los siguientes elementos que se evaluarán para la toma de decisión en el caso en concreto:

- a. Copia de la Escritura No. 5440 del 03 de octubre de 1968 otorgada en la Notaria Quinta (05) de Bogotá donde intervienen los Sres. ESTHER LOPEZ VIUDA DE SANCHEZ, CLEMENTINA SANCHEZ LOPEZ, JORGE SANCHEZ LOPEZ, CARLOS JULIO SANCHEZ LOPEZ Y LUIS ANTONIO SANCHEZ LOPEZ mediante el acto jurídico de compraventa<sup>10</sup>

Al momento de tomar la presente decisión, el expediente cuenta con cincuenta y cinco (55) folios.

#### V. DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN LA ACTUACIÓN.

<b>Matrícula Inmobiliaria No. 50S-38117</b> <b>Estado actual:</b> Activo <b>Fecha de apertura:</b> 29/04/1972
<b>Dirección:</b> 1. Calle 53 A No. 10 A-31 2. Calle 53 A S 10 A -31 3. Cl. 53 A S 10 A-31 S (DIRECCION CATASTRAL) 4. C. 53 A Sur 10 A-31 (DIRECCION CATASTRAL)
<b>Descripción, cabida y linderos:</b> "CASA Y LOTE #1 MANZANA 86 DE 312.50 VARAS CUADRADAS, LINDA: NORTE, CON CARRERA 11 SUR LOTE #4 DE LA URBANIZACIÓN. ORIENTE, CON LA ANTIGUA CALLE 3 HOY CALLE 53 A SUR. OCCIDENTE CON LOTE #2."
El presente folio contiene <u>11</u> anotaciones de las que, respecto de los hechos indicados en la situación fáctica de la presente actuación, corresponde verificar las siguientes así:
<b>Anotación No. 05:</b> Escritura 5440 del 03/10/1968, de la Notaría 5 de Bogotá, acto de Compraventa, inscrito sin turno de radicación. DE: JORGE SANCHEZ LOPEZ DE: CLEMENTINA SANCHEZ LOPEZ DE: CARLOS JULIO SANCHEZ LOPEZ DE: ESTHER SANCHEZ V. DE SANCHEZ A: LUIS ANTONIO SANCHEZ LOPEZ (X) PROPIETARIO
<b>Matrícula Inmobiliaria No. 50S- 40331447</b> <b>Estado actual:</b> Activo <b>Fecha de apertura:</b> 12/11/1999

<sup>10</sup> Folios 52-53. Exp. AA-052-2023





00000057  
29 ENE 2024

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

<b>Dirección:</b>	
1	Calle 3 # 11-26
2	Calle 53 A Sur # 10 A -31
<b>Descripción, cabida y linderos:</b> "UNA CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL SE HALLA LEVANTADA, UBICADO EN ESTA CIUDAD DE BOGOTA D.E. URBANIZACION TUNJUELITO, DISTINGUIDO ANTES EN LA NOMENCLATURA URBANA CON LOS #S; 11-26 DE LA CALLE 3, HOY CALLE 53 A #10-A-31, ZONA DE USME MARCADO CON EL LOTE CON EL #1 DE LA MANZANA 86 DE LA CIUDADA URBANIZACION Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE; CON LA CARRERA 11 POR EL SUR; CON EL LOTE #4; POR EL ORIENTE; CON LA ANTIGUA CALLE 3, HOY CALLE 53 A SUR POR EL OCCIDENTE, CON EL LOTE #2 CDG #535"	
El presente folio contiene <u>04</u> anotaciones de las que, respecto de los hechos indicados en la situación fáctica de la presente actuación, corresponde verificar las siguientes: así:	
<b>Anotación No. 01:</b> Escritura 5440 del 03/10/1968, de la Notaría 5 de Bogotá, acto de Compraventa, inscrito sin turno de radicación	
DE: JORGE SANCHEZ LOPEZ	
DE: CLEMENTINA SANCHEZ LOPEZ	
DE: ESTHER LOPEZ VDA. DE SANCHEZ	
DE: CARLOS JULIO SANCHEZ LOPEZ	
A: LUIS ANTONIO SANCHEZ LOPEZ (X) PROPIETARIO.	

## VI. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Frente al objeto a decidir en el presente, este Despacho tendrá como fundamentos legales lo plasmado en nuestro ordenamiento jurídico vigente, con el fin de establecer la realidad jurídica del inmueble en mención. En principio, se aplicará lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 1579 del 2012 "Por la cual se expide el estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones", donde se establece que:

- "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;*
  - 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"*<sup>11</sup>.

Acorde con lo anterior, dentro de este mandato normativo se establece que la labor de las Oficinas de Registro es la de servir de medio para la tradición del bien inmueble inscrito. A su vez, las anotaciones publicitadas constituyen fuente probatoria de la misma, por lo que brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano.

A su vez, se debe indicar que 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

<sup>11</sup> Sustraído Art. 2 Ley 1579 del 2012. Subrayado fuera de texto



000 000 57

29 FNE 2024



para conceder un derecho como para negarlo. De tal manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por lo que no es una actividad caprichosa, sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal a través de su examen jurídico frente al acto objeto del mismo.

Por ello, la función de suministrar información respecto de la historia de un predio implica que si algún dato altera la normalidad del contenido, ya sea porque desconoce el trámite legal previsto o que el acto inscrito presenta vicios de contenido, la Oficina debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica, teniendo en cuenta las facultades establecidas por el Legislador.

Frente a lo dispuesto, nuestro Estatuto Registral acota que las Oficinas de Registro tienen un mandato legal que las faculta a hacer el efectivo examen jurídico frente a los documentos que remiten para su competencia. Por ello, en la se ha establecido en el artículo 4 que están sujetos a registro:

*"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"*<sup>12</sup>;

De este modo, al consignarse la legalidad del acto jurídico sujeto a registro, se brinda la protección y se establece la realidad y actual del mismo, respetando además otros principios como el de publicidad indicado, de tal manera que, de una forma material se establece que al abrir y llevar una matrícula inmobiliaria, por ejemplo, tiene como finalidad que "(...) que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien"<sup>13</sup>.

En vista de ello, con el fin de blindar el inmueble, el legislador ha previsto en la normatividad citada el procedimiento según el cual las Oficinas de Registro pueden corregir errores con ocasión de la actividad registral. Así, se ha plasmado que si el mismo ocurrió en la etapa de calificación y que fue oponible para las partes o terceros, la Oficina puede corregir dicho error mediante actuación administrativa, como en el caso *sub-examine*. Por lo que se cita la norma que:

*"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. (...)"*<sup>14</sup>

En síntesis, es innegable la facultad legal que ha brindado el legislador a las Oficinas de Registro para velar por la integridad jurídica de los bienes inmuebles registrados en su competencia. A su vez, le ha dado herramientas infalibles para corregir errores y evitar perjuicios a personas y terceros

<sup>12</sup> Sustraído Literal A. Art. 4. Ley 1579 del 2012. Subrayado fuera de texto

<sup>13</sup> Sustraído Art. 49 Ley 1579 del 2012. Subrayado fuera de texto

<sup>14</sup> Sustraído Art. 49 Ley 1579 del 2012



000 000 57



29 FNF 2024

involucrados. Por esta situación, utilizando estas los estamentos jurídicos indicados, este Despacho dirimirá esta controversia, acorde con lo establecido, respetando derechos consagrados para las partes como lo es el debido proceso.

#### CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Con los cimientos jurídicos antes citados y después de haber recorrido las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa, el cual tiene como objetivo establecer la realidad jurídica del predio involucrado en la presente actuación, este Despacho resolverá el asunto objeto de esta Litis, en vista que se han atendido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, sin que se adviertan causales que invaliden lo actuado, actuando en pro del debido proceso.

En primera medida, nuestro ordenamiento jurídico y registral ha establecido unos principios que deben regir dicha actividad en debida forma, la cual se constituye como un servicio público esencial cuyo objetivo es blindar al inmueble de presuntas inconsistencias a lo largo de su trayectoria jurídica. Es así que el legislador conceptuó los principios de legalidad, el cual indica que (...) *Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción*, de especialidad el cual consiste en que (...) *A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz* y de legitimación, indicando en la norma como *Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario*<sup>15</sup>

Frente a lo indicado, la norma le permite al funcionario registral hacer las gestiones necesarias para efectuar las correcciones a que haya lugar, cuyo fin es proteger la estabilidad jurídica del inmueble, en pro de evitar perjuicios a interesados y terceros, así como proteger la publicidad de los asientos en la matrícula. Por lo que es requisito indispensable para inscribir un acto que en cada anotación pueda seguir el historial completo de las titularidades jurídicas relativas a cada folio de matrícula en cuanto a la constitución, modificación y extinción de cada uno de los derechos reales, así como sus limitaciones o gravámenes que a bien tenga el dominio del bien que se asuma como objeto.

Bajo esta disposición, se debe tener en cuenta la facultad correctora dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 y 60 del Estatuto Registral, el cual lo autoriza para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, de tal manera que se cumpla el principio rector que reza en el artículo 49 *ibidem* al indicar que cuando se abre y se lleva a cabo una matrícula inmobiliaria, debe exhibirse en todo momento el real estado del respectivo inmueble<sup>16</sup>

Conforme a lo anterior, frente al caso objeto de esta Litis, denota el Despacho que dentro del folio de matrícula 50S-38117 se efectúan las siguientes consideraciones según lo indicado en nuestro sistema misional FOLIO

- A. Inicialmente, PARCELACIONES TUNJUELITO efectuó una transferencia de dominio a los Sres. VICTOR ORTIZ C. y JOSE SANCHEZ D. mediante Escritura Pública No. 3579 del 06 de agosto de 1951 otorgada en la Notaria 5 de Bogotá D.C. Luego, se vislumbra una adjudicación en sucesión del Sr. JOSE SANCHEZ DIAZ, donde se otorga el dominio a los

<sup>15</sup> Literales D y F Art. 3 Ley 1579 del 2012

<sup>16</sup> Véase Art. 49 Ley 1579 del 2012





000 000 57



29 ENE 2024

Sres. LUIS ANTONIO SANCHEZ LOPEZ, JORGE SANCHEZ LOPEZ, ESTHER SANCHEZ VDA DE SANCHEZ, CARLOS JULIO Y CLEMENTINA SANCHEZ LOPEZ

- B. A su vez, se acota unas compraventas entre el Sr. VICTOR ORTIZ GARCIA a RICARDO CLAVIJO ORTIZ, en la Escritura No. 1752 del 25 de abril de 1960 otorgada en la Notaria 2 de Bogotá; y de RICARDO CLAVIJO ORTIZ al Sr. LUIS A. SANCHEZ LOPEZ, mediante Escritura No. 3468 del 10 de agosto de 1960 otorgada por la Notaria 2 de Bogotá.
- C. En vista de ello, se establece una compraventa donde se transfiere el dominio al Sr. LUIS ANTONIO SANCHEZ LOPEZ, por parte de los Sres. JORGE SANCHEZ LOPEZ, CLEMENTINA SANCHEZ LOPEZ, CARLOS JULIO SANCHEZ LOPEZ Y ESTHER SANCHEZ V. DE SANCHEZ, mediante Escritura Pública No. 5440 de 1968 otorgada en la Notaria 5 de Bogotá. Se resalta que en las anotaciones posteriores aparecen gravámenes y medidas cautelares, las cuales han sido canceladas.
- D. En cuanto al folio de matrícula inmobiliaria **50S-40331447**, se esboza una compraventa efectuada por el Sr. LUIS ANTONIO SANCHEZ LOPEZ a los Sres. SANCHEZ LOPEZ, CLEMENTINA SANCHEZ LOPEZ, ESTHER LOPEZ VDA. DE SANCHEZ Y CARLOS JULIO SANCHEZ LOPEZ, mediante Escritura Pública No. 5440 del 1968 otorgada por la Notaria 5 de Bogotá. A raíz de este acto se efectuaron limitaciones en el inmueble, el cual corresponde a una oferta de compra cancelada y una compraventa efectuada mediante Escritura Pública No. 1404 del 2005 otorgada por la Notaria 21 de Bogotá, donde el Sr. LUIS ANTONIO SANCHEZ LOPEZ transfiere su dominio a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

El acto objeto de análisis es la Escritura Pública 5440 del 03 de octubre del 1968 otorgada en la Notaria Quinta (5) de Bogotá, la cual fue registrada en la anotación **No. 05** de la matrícula **50S-38117**; y la **No. 01** del inmueble **50S-40331447**. En ello, se logra observar preliminarmente que las matrículas tienen informaciones parecidas en cuanto a su nomenclatura y sus linderos, así como acudiendo al último antecedente que se denota en los folios dentro de la Escritura Pública No. 1404 del 2005, la EAAB-ESP adquiere el dominio del inmueble contenida en la anotación **No. 4** del folio **50S-40331447** se establece un área de terreno de **200 M2**, comprendiendo los siguientes linderos:<sup>17</sup>



LA EMPRESA COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión que ejercen sobre el inmueble ubicado en la **CALLE CINCUENTA Y TRES A SUR (CL. 53A SUR) NÚMERO**

**DIÉZ A TREINTA Y UNO (10-A-31) BARRIO ABRAHAM LINCOLN LOCALIDAD DE TUNJUELITO DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.**, junto con sus construcciones, mejoras y anexidades. El inmueble objeto de esta compraventa tiene una extensión superficial aproximada de **200 M2**, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: tomados del título de adquisición contenidos en la Escritura Pública Número **5440** del **3** de octubre de **1.968**, otorgada en la Notaria 5 del **Circo**

<sup>17</sup> Página 3. Turno de radicación 2005-37798. F.M.I. 50S-40331447. Aplicativo IRIS



000 000 57



29 ENE 2024

Notarial de Bogotá D.C. NORTE: Con la carrera 11. SUR: Con el LOTE NÚMERO 4. oriente: Con la antigua calle 3 hoy calle 53 A Sur OCCIDENTE: Con el lote número 2.

El inmueble objeto de esta compraveña tiene un área de construcción de 261.79 M2 y le corresponde la Cédula Catastral No. 002507050600000000, el folio de Matricula Inmobiliaria Número 50S-40331447 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

A su vez dentro del folio de matricula No. 50S-38117, se establece un terreno con un área de 312.50 varas cuadradas, equivalente a 200 M2, siendo los linderos esbozados parecidos a los que se indicó en el titulo antecedente del folio anterior, así como la nomenclatura establecida.

DIRECCION A NOMBRE DEL INMUEBLE

2 CALLE 53A S #10A-31

3 CL 53AS 10A 31 S (DIRECCION CATASTRAL)

CL 53A SUR 10A 31 (DIRECCION CATASTRAL)

DIRECCION A NOMBRE DEL INMUEBLE

En referencia a lo anterior, se acota que dentro del folio de matrícula 50S- 40331447 existen cuatro (04) anotaciones, donde se efectúa la transferencia de dominio a favor de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. Acorde a esto, se hizo apertura de folio a raíz de la Escritura No. 5440 aludida, la cual aparece como anotación No. 01, donde se efectúa la misma ubicación y área correspondiente, según lo expresado en el sistema FOLIO:

DIRECCION A NOMBRE DEL INMUEBLE

Direcciones

3 CALLE 3 #11-26

3 CALLE 53 A SUR #10 A-31

DIRECCION A NOMBRE DEL INMUEBLE

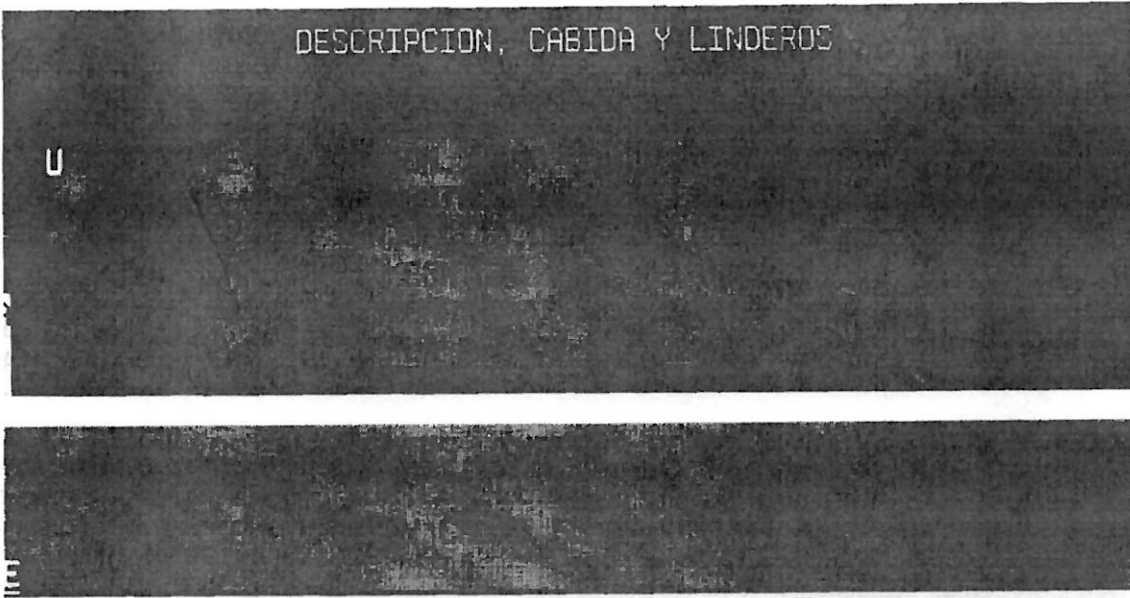




00000057



29 ENE 2024



Por último, se menciona que la Escritura No. 5440 del 03 de octubre de 1968 otorgada por la Notaria Quinta (05) del Circulo de Bogotá, esboza en su descripción, cabida y linderos que el inmueble en mención es tal cual lo determinado en los párrafos anteriores; así como no se observa que se haya otorgado una segregación o compraventa parcial que diera apertura a un nuevo folio de matrícula.

Escritura No. 5440 del 03 de octubre de 1968, No. 5440 del 03 de octubre de 1968, otorgada por la Notaria Quinta (05) del Circulo de Bogotá, esboza en su descripción, cabida y linderos que el inmueble en mención es tal cual lo determinado en los párrafos anteriores; así como no se observa que se haya otorgado una segregación o compraventa parcial que diera apertura a un nuevo folio de matrícula.



00000057

29 ENE 2024



... de ... que se ... en el ... de ...  
do ... en el Juzgado 8a. Civil del Circuito de Bogotá,  
... de partición, sentencia aprobatoria y acto de ejecución  
... en el libro No. así: Rigoberta de Sotomayor López Vélez  
... No. 19258; Rigoberta de Sotomayor López Vélez, pag. 216  
... No. 19202; e Rigoberta de Sotomayor López Vélez, pag. 216  
... No. 19204 y matriculada pag. 154 del R. de Bogotá.  
... de toda clase de gravámenes y saldrá al cancelamiento  
... de la Ley.- INMUESTRO DE REGISTRO \$ 210.000.- DERECHO -  
... de 19 de octubre de 1.968.-Pasa a matricularse  
A.E.

Ante esta situación, si bien el folio No. 50S-38117 como la matrícula 50S-40331447 no se encuentran relacionados en el sistema misional como segregación de uno sobre el otro, al reseñarse en la descripción de la Escritura No. 5440 aludida la misma descripción en ambos, así como se utilizó este título jurídico para la apertura del folio 50S-40331447, este Despacho considera que no se debió efectuar dicha actuación, y por ende se asignaron dos (02) folios en un mismo inmueble, estando vigentes actualmente. A su vez, en el título se efectúa una venta sobre la totalidad del inmueble y no sobre una parte de él, siendo que no sería procedente una segregación en una Escritura la cual plasma la compraventa total del bien como objeto jurídico del mismo. En ello, se acota lo dispuesto en nuestro Estatuto Registral al indicar que solo es válida la apertura cuando se efectúa una segregación o englobe:

*"Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión".<sup>18</sup>*

Aunado a lo anterior, en virtud del principio de especialidad esbozado, cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentran dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, la Oficina de Registro debe proceder a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro. En ello, antes de decidir sobre el objeto de esta Litis, se debe reseñar el procedimiento a seguir si se detecta la duplicidad de folios en el presente estudio:

1. En primer lugar, si se detecta la duplicidad de folios se ordenará la unificación conservando como folio único aquel que presente la tradición más completa o la apertura más antigua.
2. Si ambos presentan la misma fecha de apertura, se tendrá como folio único el que tenga la inscripción más antigua.

<sup>18</sup> Al respecto, véase lo indicado en el art. 51 de la Ley 1579 del 2012



00000057

29 ENE 2024



3. Si ambos presentan la misma circunstancia, el que contenga más anotaciones. Si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se hayan expedido más certificados.
4. Al escogido se trasladarán las inscripciones del folio anulado si no estuvieren registradas en aquel, y se ordenarán cronológicamente.

Como consecuencia de ello, y con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos de corregir las omisiones o las acciones, así como de ajustar los actos de inscripción publicitados en la matrícula inmobiliaria, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y libertad refleje la situación jurídica del inmueble, por lo que se debe acudir al procedimiento efectuado por el Legislador en los cuales se haya incurrido al momento de la calificación como en el caso que nos ocupa.

#### DECISIÓN

En vista de lo indicado en párrafos anteriores, este Despacho ordenará en la presente la unificación de los folios de matrícula inmobiliaria **No. 50S-38117 y 50S-40331447**. En ello, al tener la tradición más completa y antigua, el inmueble que quedará vigente es el **No. 50S-38117**. Por lo que se trasladarán las anotaciones desglosadas en la matrícula **50S-40331447** y se cerrará el folio en mención. Acorde a esto, este Despacho considera pertinente adicionar en la parte de descripción correspondiente lo indicado en la Escritura No. 1444 del 25 de abril del 2005 otorgada por la Notaria 21 de Bogotá D.C., teniendo en cuenta que se complementa lo indicado en el título con lo descrito en el folio de matrícula; a fin de cumplir con el principio de publicidad esbozado en nuestro Estatuto Registral.

Siendo así, esta Oficina de Registro al momento de unificar el folio **50S-40331447** al folio **50S-38117**, tendrá en cuenta el principio de prioridad y rango estipulado por la Ley 1579 de 2012, con el fin de dejar las anotaciones en un sentido que certifique la publicidad histórica de los documentos al momento de efectuarse la radicación, por lo que se procederá a enviar las anotaciones 02, 03 y 04 al predio que se dejara vigente y se ordenara de manera cronológica su radicación.

En mérito de lo expuesto, el suscrito Registrador (E) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur de Bogotá;

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. UNIFICAR** los folios **50S-40331447** al **50S-38117** y posteriormente **CERRAR** la matrícula **50S-40331447** conforme a lo establecido por la Ley 1579 de 2012, así como trasladar las anotaciones correspondientes al folio vigente, de conformidad con lo señalado en la parte motiva de esta decisión. (Realícense las salvedades de ley).

**ARTÍCULO SEGUNDO. ADICIONAR** en la parte de **DESCRIPCION, CABIDA, AREA Y LINDEROS** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-38117** por parte del área encargada la información de descripción del inmueble objeto de la Escritura Pública 1444 del 25 de abril del 2005 otorgada por la Notaria 21 de Bogotá D.C. de conformidad con lo señalado en la parte motiva de esta decisión. (Realícense las salvedades de ley).





000 000 57  
29 ENE 2024



**ARTÍCULO TERCERO.** NOTIFICAR personalmente de la presente decisión al señor **LUIS ANTONIO SANCHEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 108.602, quien figura como propietario del inmueble **50S-38117**, tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina, para su conocimiento y fines correspondientes.

En vista de ello, se procederá según lo previsto en los artículos 37, 65, 66, 67,69 y 73 Ley 1437 de 2011 del CPACA, por lo que de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados.

**ARTÍCULO CUARTO.** Notificar personalmente de la presente decisión a la señora **LEIDY MILENA ALFONSO SANCHEZ**, quien interpuso una solicitud de premura frente a la corrección con radicado C2023-8347, al Celular: 3127393792, correo electrónico: [leidymilena123@gmail.com](mailto:leidymilena123@gmail.com), tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina y en la solicitud con radicado 50S2023ER10312 del 15 de agosto del 2023, para su pronunciamiento y fines correspondientes

En vista de ello, se procederá según lo previsto en los artículos 37, 65, 66, 67,69 y 73 Ley 1437 de 2011 del CPACA, por lo que de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados.

**ARTÍCULO QUINTO.** Notificar personalmente de la presente decisión a la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ**, la cual figura como propietario e interpuso una solicitud de cierre del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40331447 y/o** a su Director (a) de Bienes Raíces y/o quien haga sus veces, a la dirección física: Av. Calle 24 No. 37-15, teléfono: (+57 601) 344 7000, correo electrónico: [notificaciones.electronicas@acueducto.com.co](mailto:notificaciones.electronicas@acueducto.com.co), tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina y en la solicitud con radicado 50S2023ER03869 del 28 de marzo del 2023, para su pronunciamiento y fines correspondientes.

**ARTICULO SEXTO.** 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).

**ARTICULO SEPTIMO** Remitir copia de esta Resolución al Grupo de Gestión Tecnológica y Administrativa, al Grupo de Gestión Jurídica Registral y al Centro de Cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes



00000057  
29 ENE 2024



**ARTÍCULO OCTAVO. PUBLICAR** la presente Resolución de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**ARTICULO NOVENO.** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los

29 ENE 2024

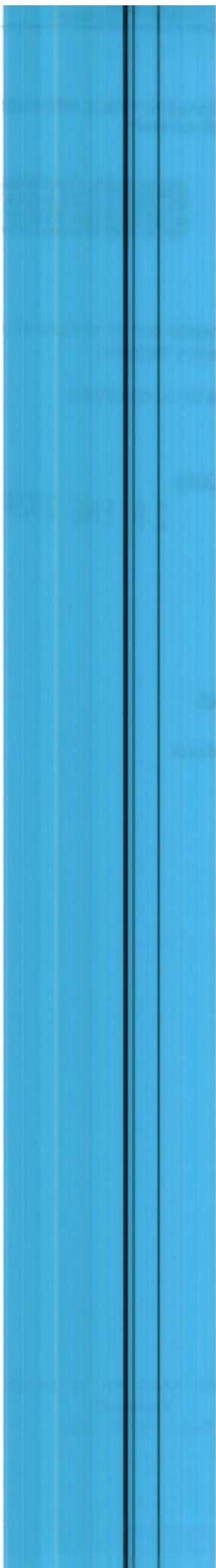
**GABRIEL ARTURO HURTADO ARIAS**  
Registrador Principal (E)  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá Zona Sur

Proyectó.  
(12/12/2023)

Manuel Andre Romero Valverde  
Profesional Universitario -- Área de Actuaciones Administrativas

Revisó.

Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral  
ORIP Bogotá - Zona Sur



12/01/17

ADVISORY BOARD



1

1