

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

RESOLUCIÓN No **000103** de 2024 **29 FEB 2024**

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 773 DE 2023.

**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 74 de la Ley 1579 de 2012 ss de la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO

- ANTECEDENTES

Mediante escrito radicado en esta oficina bajo el número 50N2023ER05746 del 29 de agosto de 2023, la señora DIANA ANGELICA RIVERA POSADA, en calidad de Representante Legal de Manager Elite SAS, sociedad administradora del Conjunto Residencial el Alto Propiedad Horizontal junto con los copropietarios de los lotes No.5, No.2 y No.3 del Conjunto Residencial el Alto Propiedad Horizontal solicitaron a esta oficina lo siguiente:

(...)

2.- PRETENSIÓN:

1. En virtud, de lo anterior, solicitamos se convalide nuevamente la anotación número 5 de los folios de matrícula inmobiliaria matriz **50N-198854** y sus derivados **50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512 y 50N-399513**, para que las cosas vuelvan a su estado natural y primigenio.

2.- Se sirva iniciar las actuaciones administrativas a que haya lugar, que den lugar a investigar a los funcionarios que desconociendo el debido proceso anularon las anotaciones número 5 de los folios de matrícula inmobiliaria matriz **50N-198854** y sus derivados **50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512 y 50N-399513**

(...)

Posteriormente, mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE766 del 31 de octubre de 2023, el Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral le informó a los peticionarios lo siguiente:

(...)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024

29 FEB 2024

Pág. 2 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

En atención a su solicitud, se le informa que esta Orip procederá al bloqueo del folio del matrícula 50N- 198854 y sus segregados con el fin de iniciar la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del mismo de conformidad con lo establecido en los artículos 59 y 60 de la ley 1579 de 2012.

Por lo anterior, en concordancia con lo previsto en los artículos 37 y 38 de la ley 1437 de 2011, se tendrán como parte interesada dentro de la actuación administrativa y le serán comunicados los actos proferidos dentro de la misma, siempre y cuando acredite la calidad en la que actúa.

(...)

- LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante Auto 000115 del 19 de diciembre de 2023, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-198854, 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513, 50N-399514, 50N-1194317 al 50N-1194338, 50N-20798247 y 50N-20798248 (fls 160 al 164).

Este acto administrativo fue comunicado al GRUPO ASESORIA EN SISTEMATIZACION DE DATOS S.A.S mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35327 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a LA FLORESTA Y CIA S. EN C mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35328 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a INTERCHEM LTDA mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35331 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a ARMANDO CASTRO Y CIA LTDA mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35332 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a ROSANA VALLEJO MAYA mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35333 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a INVERSIONES OMEGA LIMITADA mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35335 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a los señores CLAUDIA PATRICIA RODRIGUEZ CUARTAS y RAFAEL FLOREZ BARAJAS mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35336 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a los señores DANIEL VALOVIS ABADI, MICHELLE VALOVIS ABADI y ALBERTO ALOVIS KOPELOW mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35337 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a los señores GERMAN BOTERO ARBOLEDA y MARIA MERCEDES ARCILA AGUDELO mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35338 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a PASTROMO 3 SAS mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35339 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a los señores JUAN GUILLERMO SANTACOLOMA JARAMILLO y DIANA CAROLINA BOTERO VELEZ mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35340 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a la señora ELIZABETH MALAVER AVELLA mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35341 del 28 de diciembre de

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024 29 FEB 2024

Pág. 3 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 773 DE 2023.

2023, fue comunicado a NANCY ENCINALES L. S. EN C mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35342 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado a SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. en calidad de acreedor en la hipoteca constituida por LA FLORESTA Y CIA S. EN C. mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35343 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado al BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca de mayor extensión constituida por la SOCIEDAD INVERSIONES MARTINEZ CRUZ Y CIA. S. EN C, mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35344 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado al BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca de mayor extensión constituida por INVERSIONES OMEGA LTDA, mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35345 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado al BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca constituida por GUSTAVO PINTO FERREIRA, FMI 50N-1194319 y 50N-1194331 mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35346 del 28 de diciembre de 2023, fue comunicado al BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca constituida por MARIELA RANGEL DE ROMERO, mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35347 del 28 de diciembre de 2023, y fue comunicado a LUNA BRILLANTE LU Y CIA S.C.A mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE35348 del 28 de diciembre de 2023 (fls 165 al 195).

Adicionalmente fue publicado en la página web de la Superintendencia el día 29 de diciembre de 2023. (fl 196)

El Auto No.000115 de 2023 no fue publicado en el Diario Oficial siguiendo las directrices señaladas en el Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el director técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro y en la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro. (fls 201 al 207).

- INTERVENCION DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa, si hubo intervención de las partes, toda vez que mediante escrito enviado al correo electrónico institucional de esta oficina de fecha 22 de enero de 2024 y radicado bajo los números 50N2024ER00342 del 23 de enero de 2024, 50N2024ER00409 y 50N2024ER00413 del 25 de enero de 2024, la señora SONIA AYDE RAMOS SALAZAR actuando en calidad de Representante Legal Suplente del Grupo Asesoría en Sistematización de Datos Sociedad por Acciones Simplificada Grupo ASD SAS y en calidad de apoderada de la sociedad LUNA BRILLANTE LU Y CIA S.C.A propietarios de los bienes inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-399509 y 50N-20798247 – 50N-20798248 respectivamente, informaron a esta oficina su voluntad en constituirse como partes dentro de la actuación administrativa iniciada mediante el Auto No.000115 del 19 de diciembre de 2023, contenida en el expediente 773 de 2023, para lo cual solicitaron a esta oficina lo siguiente:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024

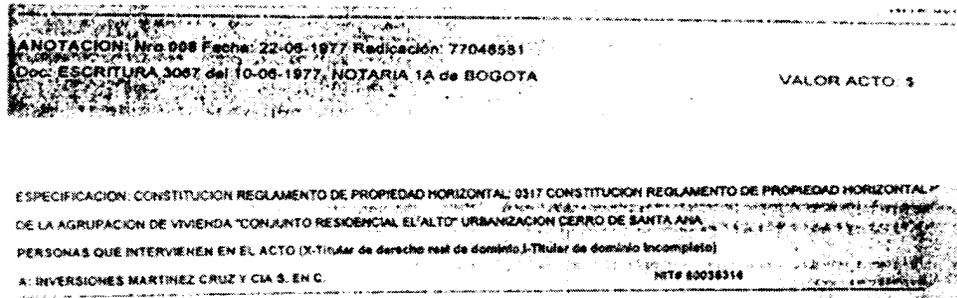
29 FEB 2024

Pág. 4 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

SOLICITUDES

Por todo lo anterior, de la manera más atenta, solicitamos respetuosamente lo siguiente:

1. Se mantenga la **NO VALIDEZ** de la anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-198854, donde se evidencia lo siguiente:



Nótese que se identifica la frase "Constitución reglamento de Propiedad Horizontal: 0317", por lo que se hace necesario solicitarles se mantenga esa **no validez** de dicha anotación en la matrícula inmobiliaria 50N-198854, efectuando la correcta inscripción del código registral No 0924 de reloteo, como es el deber ser, tal y como se efectuó sobre cada una de las matrículas inmobiliarias ya corregidas, según trámite del radicado C2023-2089, teniendo en cuenta los argumentos validados y sustentados por la Superintendencia de Notariado y Registro sobre el mismo caso.

2. Que sobre las matrículas inmobiliarias 50N-399509, 50N-20798247 y 50N-20798248, propiedad de mis representadas se abstengan de registrar propiedad horizontal alguna, al no existir sustento legal que si quiera permita identificar su existencia.
3. Que se desestime cualquier solicitud de la firma MANAGER ELITE S.A.S., toda vez que la misma no representa los intereses de los propietarios de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-399509, 50N-20798247 y 50N-20798248, al no contar con facultad alguna para ello, pues la suscrita es la única que ostenta tal calidad, tal y como se demuestra en el certificado de existencia y representación legal del GRUPO ASD S.A.S., así como en el de LUNA BRILLANTE LU Y CIA S.C.A. con el respectivo poder por parte de esta última.
4. Que la firma MANAGER ELITE S.A.S., demuestre y soporte la facultad de representante de todos los inmuebles que se abrieron de la matrícula 50N-399514, afectados al pretender inscribir una propiedad horizontal sobre el folio de matrícula 50N-198854.
5. Se solicita sean invalidadas las actuaciones llevadas a cabo de manera reiterativa y maliciosa por la Señora Rosanna Vallejo Maya, propietaria del lote 5, los propietarios de los lotes 2 y 3, así como ahora de la firma MANAGER ELITE S.A.S., al pretender hacer incurrir en un error a la Superintendencia de Notariado y Registro, se solicita la investigación disciplinaria o a la que haya lugar por las actuaciones de los funcionarios que no actuaron conforme al estatuto registral, inscribiendo una propiedad horizontal sin que medie el correspondiente soporte legal que así la acredite.
6. Ahora bien, considerando que irregularmente algún funcionario inscribió la propiedad horizontal, se me expida copia del correspondiente pago que soporta dicho trámite de inscripción.
7. Finalmente, considerando que no se está poniendo en duda y no está bajo trámite alguno el dominio de la propiedad de mis representadas, requerimos con carácter urgente copia de los certificados de tradición y libertad para las matrículas inmobiliarias 50N-399509, 50N-20798247 y 50N-20798248, por cuanto requerimos hacer unos trámites inmediatos ante las oficinas de servicios públicos o en su defecto se desbloqueen para poderlos descargar a la brevedad.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 29
Versión: 03
Fecha: 20 - 03 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024 29 FEB 2024

Pág. 5 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

(...)

Esta oficina mediante oficio con número de consecutivo 50N2024EE01155 del 31 de enero de 2024, le informó a la peticionaria que su solicitud era procedente, como consecuencia el respectivo poder que aportaba y que la acreditaba como apoderada de LUNA BRILLANTE LU Y CIA S.C.A sería anexado dentro del expediente 773 de 2023 y a partir de la fecha cualquier decisión que se emitiera le sería comunicada en la dirección de notificaciones citada en su escrito.

Así mismo, se le informó que su escrito sería anexado al expediente 773 de 2022 y haría parte del material probatorio que se requiere para emitir la resolución que resuelve la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-198854, 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513, 50N-399514, 50N-1194317 al 50N-1194338, 50N-20798247 y 50N-20798248.

Finalmente, se le informa que con relación a su solicitud respecto a la expedición de los certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-399509, 50N-20798247 y 50N-20798248, esta oficina dio trámite a la misma el día 23 de enero de 2023, emitiéndose los certificados requeridos con sello restrictivo.

- **PRUEBAS**

Conforman el acervo probatorio, los siguientes documentos:

1. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2023EE23766-50N2023ER05746 del 31 de octubre de 2023, suscrito por el Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral dirigido a los señores DIANA ANGELICA RIVERA POSADA, ROSANA VALLEJO MAYA, DANIEL ESPINOSA CUELLAR y MARK GREVER.
2. Copia de la constancia de envío y entrega de la respuesta dada al radicado 50N2023ER05746 del 29-08-2023 dirigida al correo electrónico de los señores DIANA ANGELICA RIVERA POSADA, ROSANA VALLEJO MAYA, DANIEL ESPINOSA CUELLAR y MARK GREVER.
3. Copia del escrito radicado en esta oficina bajo el número 50N2023ER05746 del 29 de agosto de 2023, por parte de los señores DIANA ANGELICA RIVERA POSADA, ROSANA VALLEJO MAYA, DANIEL ESPINOSA CUELLAR y MARK GREVER.
4. Impresión simple de los folios 50N-198854, 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513.
5. Copia del turno de corrección C2021-6702 del 14 de julio de 2021 radicado por la señora Rosana Vallejo Maya junto con cada uno de sus anexos entre ellos copia de Escritura Pública No.3067 del 10 de junio de 1977 de la Notaria Primera de Bogotá.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 -- 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. de 2024

29 FEB 2024

Pág. 6 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773
000103
DE 2023.

6. Copia del turno de corrección C2022-6201 del 26 de mayo de 2022 radicado por la señora Rosana Vallejo Maya.
7. Copia del turno de corrección C2023-5834 radicado por la señora Sonia Aydé Ramos Salazar en calidad de Representante Legal Suplente del Grupo ASD S.A.S.
8. Copia del escrito radicado en esta oficina bajo el número 50N2023ER03032 del 09 de mayo de 2023, radicado por la señora Sonia Aydé Ramos Salazar en calidad de Representante Legal Suplente del Grupo ASD S.A.S junto cada uno de sus anexos.
9. Copia del turno de corrección junto con la copia del formulario de corrección del turno C2023-2089 del 03 de marzo de 2023.
10. Copia de la Escritura Pública No.4491 del 7 de octubre de 1988 de la Notaria 14 de Bogotá.
11. Copia del Auto No.000115 del 19 de diciembre de 2023, proferido por la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte y la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral de Bogotá Zona Norte.
12. Copia del oficio dirigido al GRUPO ASESORIA EN SISTEMATIZACION DE DATOS S.A.S con número de consecutivo 50N2023EE35327 del 28 de diciembre de 2023.
13. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE35327 del 28-12-2023 dirigida al correo electrónico del GRUPO ASESORIA EN SISTEMATIZACION DE DATOS S.A.S
14. Copia del oficio dirigido a LA FLORESTA Y CIA S. EN C con número de consecutivo 50N2023EE35328 del 28 de diciembre de 2023.
15. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE35328 del 28-12-2023 dirigida al correo electrónico de LA FLORESTA Y CIA S. EN C
16. Copia del oficio dirigido a INTERCHEM LTDA con número de consecutivo 50N2023EE35331 del 28 de diciembre de 2023.
17. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE35331 del 28-12-2023 dirigida al correo electrónico de INTERCHEM LTDA
18. Copia del oficio dirigido a ARMANDO CASTRO Y CIA LTDA con número de consecutivo 50N2023EE35332 del 28 de diciembre de 2023.
19. Copia del oficio dirigido a ROSANA VALLEJO MAYA con número de consecutivo 50N2023EE35333 del 28 de diciembre de 2023.
20. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE35333 del 28-12-2023 dirigida al correo electrónico de ROSANA VALLEJO MAYA
21. Copia del oficio dirigido a INVERSIONES OMEGA LIMITADA con número de consecutivo 50N2023EE35335 del 28 de diciembre de 2023.
22. Copia del oficio dirigido a los señores CLAUDIA PATRICIA RODRIGUEZ CUARTAS y RAFAEL FLOREZ BARAJAS con número de consecutivo 50N2023EE35336 del 28 de diciembre de 2023.
23. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE35336 del 28-12-2023 dirigida al correo electrónico de CLAUDIA PATRICIA RODRIGUEZ CUARTAS y RAFAEL FLOREZ BARAJAS.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PC - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 02 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024 29 FEB 2024

Pág. 7 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773
DE 2023.

24. Copia del oficio dirigido a los señores DANIEL VALOVIS ABADI, MICHELLE VALOVIS ABADI y ALBERTO ALOVIS KOPELOW con número de consecutivo 50N2023EE35337 del 28 de diciembre de 2023.
25. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE35337 del 28-12-2023 dirigida al correo electrónico de DANIEL VALOVIS ABADI, MICHELLE VALOVIS ABADI y ALBERTO ALOVIS KOPELOW.
26. Copia del oficio dirigido a los señores GERMAN BOTERO ARBOLEDA y MARIA MERCEDES ARCILA AGUDELO con número de consecutivo 50N2023EE35338 del 28 de diciembre de 2023.
27. Copia del oficio dirigido a PASTROMO 3 SAS con número de consecutivo 50N2023EE35339 del 28 de diciembre de 2023.
28. Copia del oficio dirigido a los señores JUAN GUILLERMO SANTACOLOMA JARAMILLO y DIANA CAROLINA BOTERO VELEZ con número de consecutivo 50N2023EE35340 del 28 de diciembre de 2023.
29. Copia del oficio dirigido a la señora ELIZABETH MALAVER AVELLA con número de consecutivo 50N2023EE35341 del 28 de diciembre de 2023.
30. Copia del oficio dirigido a la señora NANCY ENCINALES L. S. EN C con número de consecutivo 50N2023EE35342 del 28 de diciembre de 2023.
31. Copia del oficio dirigido a SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCACOLPATRIA S.A. en calidad de acreedor en la hipoteca constituida por LA FLORESTA Y CIA S. EN C. con número de consecutivo 50N2023EE35343 del 28 de diciembre de 2023.
32. Copia del oficio dirigido al BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca de mayor extensión constituida por la SOCIEDAD INVERSIONES MARTINEZ CRUZ Y CIA. S. EN C, con número de consecutivo 50N2023EE35344 del 28 de diciembre de 2023.
33. Copia del oficio dirigido al BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca de mayor extensión constituida por INVERSIONES OMEGA LTDA, con número de consecutivo 50N2023EE35345 del 28 de diciembre de 2023.
34. Copia del oficio dirigido al BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca constituida por GUSTAVO PINTO FERREIRA, FMI 50N-1194319 y 50N-1194331 con número de consecutivo 50N2023EE35346 del 28 de diciembre de 2023.
35. Copia del oficio dirigido al BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca constituida por MARIELA RANGEL DE ROMERO, con número de consecutivo 50N2023EE35347 del 28 de diciembre de 2023.
36. Copia del oficio dirigido a LUNA BRILLANTE LU Y CIA S.C.A con número de consecutivo 50N2023EE35348 del 28 de diciembre de 2023.
37. Copia del Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.
38. Copia de la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024 29 FEB 2024

Pág. 8 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

39. Constancia de Publicación del Auto No.000115 de 2023 en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 29 de diciembre de 2023.
40. Copia del escrito radicado en esta oficina bajo los números 50N2024ER00342 del 23 de enero de 2024, 50N2024ER00409 y 50N2024ER00413 del 25 de enero de 2024 por la señora SONIA AYDE RAMOS SALAZAR en calidad de Representante Legal de Suplente del GRUPO ASD S.A.S y apoderada de LUNA BRILLANTE LU & CIA S.C.A.
41. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2024EE01155 del 31 de enero de 2024 suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la señora SONIA AYDE RAMOS SALAZAR en calidad de Representante Legal de Suplente del GRUPO ASD S.A.S y apoderada de LUNA BRILLANTE LU & CIA S.C.A.

- **CONSIDERACIONES DE LA ORIP**

Realizado el estudio de los títulos que componen el historial de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-198854, 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513, 50N-399514, 50N-1194317 al 50N-1194338, 50N-20798247 y 50N-20798248 se encontró lo siguiente:

Mediante el turno de radicación 77048581 ingresó para su registro la Escritura Pública No.3067 del 10 de junio de 1977 de la Notaria Primera de Bogotá, contentiva de los actos de RELOTEO y REGLAMENTACION DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA DENOMINADA CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO (URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA LOTE 61 que realiza la sociedad INVERSIONES MARTINEZ CRUZ Y CIA S. EN C. con relación al predio de mayor extensión 50N-198854.

La citada Escritura Pública fue registrada en la anotación No.7 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-198854 con relación al acto de **RELOTEO** y se da apertura a las matrículas inmobiliarias que se citan a continuación:

- 50N-399509: Lote 1
- 50N-399510: Lote 2
- 50N-399511: Lote 3
- 50N-399512: Lote 4
- 50N-399513: Lote 5
- 50N-399514: Lote 6

En las mencionadas matrículas inmobiliarias también se encuentra registrado el acto de RELOTEO realizado a través de la Escritura Pública No.3067 del 10 de junio de 1977 de la Notaria Primera de Bogotá.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 05
Fecha: 29 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024 29 FEB 2024

Pág. 9 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

Posteriormente, se encuentra que mediante el turno de corrección **C2021-6702** del 14 de julio de 2021 fue incluida como anotación No.8 del folio 50N-198854 y como anotación No.5 de los folios 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513 y 50N-399514 la siguiente anotación:

"C2021-6702.DGG.SECCION ANOTACIONES, SE INCLUYE LA PRESENTE ANOTACION DE CONSTITUCION DE URBANIZACION, POR HABERSE OMITIDO EN LA FECHA DE REGISTRO DE ACUERDO AL TITULO VALE ART 59 DE LEY 1579 DE 2012."

Ahora bien, revisado el folio de mayor extensión como cada uno de sus segregados se evidencia que posteriormente fueron registradas las siguientes salvedades:

FOLIO 50N-198854

- **C2022-6201** del 01-08-2022: se corrige el código de especificación de la anotación No.8 por el código 0317 "CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA, y se incluye la siguiente salvedad: "NATURALEZA JURIDICA Y ESPECIFICACION CORREGIDAS SEGUN TITULO,VALEN.CORREC104/C2022-6201.(ART.59 LEY 1579/2012)."

FOLIO 50N-399509 al 50N-399514

- **C2022-4254** del 02-05-2022: se corrige el nombre de la copropiedad y se incluye la siguiente salvedad: C2022-4254.ABH.SECCION COMENTARIO NOMBRE CORRECTO DE LA COPROPIEDAD. DE ACUERDO AL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 59.
- **C2022-6201** del 01-08-2022: se corrige el código de especificación de la anotación No.5 por el código 0317 "CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA, y se incluye la siguiente salvedad:" NATURALEZA JURIDICA Y ESPECIFICACION CORREGIDAS SEGUN TITULO,VALEN.CORREC104/C2022-6201.(ART.59 LEY 1579/2012)."
- **C2023-2089** del 03-03-2023: C2023-2089.ABH.SECCION CODIGO REGISTRAL. 0924. DE ACUERDOAL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 59.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024

29 FEB 2024

Pág. 10 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

- **C2023-4730** del 11-05-2023: NATURALEZA JURIDICA Y ESPECIFICACION DEL ACTO CORREGIDOS SEGUN TITULO, VALE.CORREC104/C2023-4730.(ART.59 LEY 1579/2012).

Posteriormente, se evidencia que mediante el turno de corrección **C2023-5834** del 30 de mayo de 2023, la señora SONIA AYDE RAMOS SALAZAR en calidad de representante legal del GRUPO ASD SAS propietario del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-399509 (Lote 1) solicitó ante esta oficina lo siguiente:

(...)

En consideración a lo aquí manifestado y el trámite adelantado, solicitamos su valiosa intervención en el sentido de adelantar las gestiones pertinentes a fin de anular o cancelar la anotación No.008 – Especificación: "*Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal*" - del folio de matrícula inmobiliaria 50N-198854, toda vez que, basados en los únicos soportes existentes, esto es la Resolución No. 23 del nueve (9) de abril de mil novecientos setenta y seis (1976), expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y la Escritura Pública No.3067 del diez (10) de junio de mil novecientos setenta y siete (1977), de la Notaría Primera de Bogotá, lo existente en estos soportes es un reloteo y no una propiedad horizontal, tal y como esa misma Superintendencia lo resolvió como respuesta al radicado C2023-2089, ratificando el código registral 0924, la cual por error no se incluyó en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-198854, la cual está afectando directamente el folio de matrícula inmobiliaria 50N-399509, propiedad de mi representada.

Se anexa la nota devolutiva referida, acompañada del derecho de petición objeto de la misma, con los anexos allegados en su momento, los cuales se encuentran vigentes, demostrando así la calidad de mi representada como propietaria del inmueble afectado.

Ahora bien, descargando el día de hoy el certificado de tradición libertad de la matrícula inmobiliaria 50N-399509, reitero propiedad de mi representada, evidenciamos que posterior al pronunciamiento de esa Superintendencia mediante radicado C2023-2089, donde ratificó y confirmó el código registral de reloteo, vuelve y le da trámite a un radicado C2023-4730 de fecha 11 de mayo de 2023, volviendo a registrar una propiedad horizontal inexistente, generando una absoluta inestabilidad jurídica sobre nuestro inmueble, siendo violatorio de nuestro derecho a la propiedad privada, mientras a nosotros nos devuelven injustamente nuestra solicitud debidamente radicada, es la cuarta vez que esa Superintendencia cambia el código registral, prueba de ello es el certificado de tradición y libertad de fecha 21 de abril de 2023, soporte de nuestra solicitud objeto de devolución y el expedido el día de hoy, se anexan para que sean comparados.

En conclusión solicitamos de manera urgente e inmediata, ratificar la decisión adoptada como respuesta al radicado C2023-2089 de fecha 3 de marzo de 2023, se anule lo resuelto a través del radicado C2023-4730 de fecha 11 de mayo de 2023, por no existir sustento legal que permita acreditar la existencia de una propiedad horizontal, donde se incluya el folio de matrícula inmobiliaria 50N-198854.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PG - 02 - FE - 23

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. de 2024

29 FEB 2024

Pág. 13 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773
DE 2023.

(...)

El área de correcciones corrige el código de especificación de la anotación No.8 del folio 50N-198854 y la anotación No.5 de los folios 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513 y 50N-399514 por el código 0317 "CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA, y se incluye la siguiente salvedad: "NATURALEZA JURIDICA Y ESPECIFICACION CORREGIDAS SEGÚN TITULO,VALEN.CORREC104/C2022-6201.(ART.59 LEY 1579/2012)."

Sin embargo, al revisar el texto de la Escritura Pública No.3067 del 10 de junio de 1977 de la Notaria Primera de Bogotá, se evidencia que si bien es cierto, en el ARTICULO CUARTO se dijo lo siguiente:

"Que de acuerdo con lo anterior, el exponente por medio de esta escritura pública manifiesta que es su intención efectuar un reloteo del lote de terreno descrito en la cláusula primera de este instrumento público y elevar a escritura pública la reglamentación del régimen de copropiedad de la agrupación de vivienda denominada "Conjunto Residencial el Alto" (Urbanización Cerro de Santa Ana Lote Sesenta y Uno (61) situado en la calle ciento nueve (109) número cuatro cuarenta y ocho Este (4-48 este) de Bogotá, Distrito Especial."

También lo es, que el acto de REGLAMENTACION DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA DENOMINADA CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO (URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA LOTE 61 no podía ser incluido por parte del área de correcciones como ocurrió en el caso de estudio, toda vez que dicho acto NO cumplía con los requisitos para ser registrado, de conformidad con lo establecido en la Ley 182 del 29 de diciembre de 1948 vigente para la época de los hechos, la cual señalaba lo siguiente:

"ARTÍCULO 11.Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

El reglamento de copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.

ARTÍCULO 12.El reglamento de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la asamblea de los

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024

29 FEB 2024

Pág. 14 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

copropietarios; facultades, obligaciones y forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

El reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la asamblea de copropietarios.

Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, o que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias, o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión."

Como tampoco cumplía con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 1365 del 28 de abril de 1986 vigente para la época de los hechos el cual señalaba lo siguiente:

"Artículo 5.- *Para todos los efectos legales, se entenderá constituido el régimen de propiedad horizontal, una vez se eleve a escritura pública y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la licencia de construcción, la reforma de la misma, o su equivalente en los términos del artículo 2 del presente Decreto y el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal, el cual deberá contener al menos lo siguiente:*

- 1. Nombre, domicilio e identificación de la persona o personas propietarias del inmueble o inmuebles que se someten al régimen de propiedad horizontal.*
- 2. Determinación del terreno por sus linderos y ubicación sobre las vías públicas, nomenclatura y superficie.*
- 3. Nombre distintivo del inmueble constituido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad horizontal".*
- 4. Indicación del título de procedencia del dominio del bien y número de las matrículas inmobiliarias.*
- 5. Identificación de cada una de las unidades de dominio privado de acuerdo con el plano aprobado por la autoridad competente.*

Para los efectos de identificación de cada unidad privada, podrá optarse por un sistema gráfico o descriptivo. El sistema gráfico consiste en hacer referencia al plano a que se refiere el literal b) del artículo 4 del presente Decreto. El sistema descriptivo consiste en verter las especificaciones del plano indicado, a una forma literal.

- 6. Determinación de los bienes de dominio o uso comunes, particularmente los esenciales para la existencia, seguridad y conservación del inmueble afecto a la propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad de dominio privado.*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PQ - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 26 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024 29 FEB 2024

Pág. 15 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

7. *Requisitos que deben cumplirse para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado y a los bienes de dominio o uso comunes.*
8. *Normas básicas para utilización de los bienes de dominio o uso comunes.*
9. *Indicación de los derechos y obligaciones de los propietarios y de los usuarios, particularmente en aspectos relacionados con la convivencia, tranquilidad, seguridad, salubridad y bienestar general de los mismos.*
10. *Normas para la reparación y reconstrucción de edificio o edificios.*
11. *Destinación y uso de las unidades de dominio privado.*
12. *Régimen legal (Ley 182 de 1948 o Ley 16 de 1985) a que se somete el inmueble.*
13. *Determinación de los coeficientes de copropiedad, o personajes de participación en la persona jurídica según se someten al régimen de la Ley 182 de 1948 o al de la Ley 16 de 1985, para cada una de las unidades de dominio privado.*
14. *Requisitos que deben cumplirse para introducir reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.*
15. *Determinación de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, o de la persona jurídica, en su caso y asignación de sus funciones.*
16. *Reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General de Propietarios, forma y época de convocación, quórum deliberatorio y decisorio.*
17. *Forma de elección, obligaciones y facultades del administrador.*
18. *Determinación del período presupuestal de administración de la propiedad horizontal.*
19. *El nombre del administrador inicial o del representante legal provisional en su caso.*
20. *Normas que deben seguirse para la liquidación de la propiedad horizontal y distribución de los bienes de dominio o uso comunes en el evento de que ésta termine conforme a la ley o por decisión unánime de los propietarios.*
21. *Las demás estipulaciones que se consideran necesarias o convenientes de conformidad con el régimen legal a que se someta el o los inmuebles."*

Toda vez, que dentro del texto de la Escritura Pública No.3067 del 10 de junio de 1977 de la Notaria Primera de Bogotá, se evidencia que no se da cumplimiento en su totalidad a dichas disposiciones, por cuanto dentro del texto escriturario no quedó establecido en primer lugar, el nombre distintivo del inmueble constituido o proyectado, seguido de la expresión "propiedad horizontal", simplemente se dijo que la Agrupación de Vivienda se denominaba "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO "(URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA LOTE SESENTA Y UNO (61)", por otro lado no quedó regulado lo concerniente a la administración de la copropiedad como las funciones de la asamblea de copropietarios y las facultades y forma de elección del administrador como lo exige el artículo 12 de la Ley 182 de 1948 como el artículo 5 del Decreto 1365 de 1986, ya que debe tenerse en cuenta que además del contenido básico que debe incluir la escritura pública, los reglamentos de propiedad deben contener las regulaciones respecto a la administración como las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto y en el caso de estudio se evidencia la omisión frente a dichos requisitos.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 05 - 2023

RESOLUCIÓN No 000103 de 2024 29 FEB 2024

Pág. 16 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

Por otro lado, el numeral sexto de la Escritura Pública No.3067 del 10 de junio de 1977 de la Notaria Primera de Bogotá, solo se limitan a establecer la reglamentación del régimen de copropiedad de las zonas comunes de la AGRUPACION DE VIVIENDA DENOMINADA "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO" como se muestra a continuación:

(...)

RESIDENCIAL EL ALTO . S E X T O. Que la reglamentación del régimen de copropiedad de las zonas comunales de la AGRUPACION DE VIVIENDA DENOMINADA " CON J U N T O R E S I D E N C I A L E L A L T O. para dar cumplimiento a la Resolución número veintitres

----- 5 -----
(2 3) de nueve (9) de abril de --
mil novecientos setenta y seis--
(1.9 7 6) del Departamento Administra-
tivo de Planeación Distrital -
queda sujeta a las disposiciones--
En continuación se expresan : A R T I C U L O P R I M E--
A cada uno de los lotes números uno(1),dos (2), tres
cuatro(4) y cinco(5) descritos anteriormente, le co-
ponde la alícuota sobre la zona comunal antes discrimina-
equivalente a una quinta parte, asignada exclusivamente -
uso , goce y disfrute común de los titulares de los dere-
sobre los cinco(5) lotes de terreno en dominio singular
cual no podrá ser modificada por los futuros copropietari-
quienes tendrán a su cargo el mantenimiento y conserva-
de toda la zona comunal descrita en la cláusula quinta-
esta escritura, por partes iguales. -----

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PG - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 103 de 2024

29 FEB 2024

Pág. 17 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

ARTICULO SEGUNDO. Al lote de terreno número --
(6) descrito anteriormente, no le corresponde ninguna
cuota sobre la zona comunal, puesto que el acceso al mismo
por la carrera cuarta Este (4a. Este), por lo cual el pro--
pietario de dicho lote estará exento de las obligaciones so--
bre el mantenimiento y conservación de la zona comunal. -- -- --
ARTICULO TERCERO. No se presentarán modificacio--
nes en las viviendas, área comunal o en las construcciones --
de propiedad privada individual, si éstas afectan la unidad--
urbanística o arquitectónica del conjunto. -- -- --
ARTICULO CUARTO: Serán de propiedad privada indi--
vidual las áreas construídas para viviendas y las áreas libres
de éstas lo mismo que las instalaciones de servicios--
construídas en la zona de vivienda. -- -- --
ARTICULO QUINTO: Serán de propiedad colectiva--
la zona verde comunal, las vías de acceso al CONJUNTO RESI--
DENCIAL EL ALTO, la vía de acceso a la zona verde comunal, portería,
las instalaciones de servicios construídas en la zona comunal.
Estos bienes serán de dominio comunal inalienable e indivisi--
ble de todos y cada uno de los propietarios de las unidades--
de habitación que integran la AGRUPACION DE VIVIENDA "CONJUNTO
RESIDENCIAL EL ALTO". La alícuota y derechos en comón y proin
diviso sobre la zona comunal se considerarán inseparables de cada
uno de los inmuebles materia de la propiedad privada individual.
En consecuencia, los derechos de cada propietario de estos bienes
son inseparables del dominio, uso y goce de la respectiva propie--
dad privada individual. En la transferencia, gravamen o embargo
judicial de la propiedad privada, ^{individual} se entenderán comprendidos los
cuotas y derechos del dominio vinculados a la zona comunal y no
podrán efectuarse estos mismos actos en relación a ellos separa--
damente de propiedad individual privada. -- -- --
No se permitirán modificaciones en las zonas comunales, si éstas
afectan la unidad urbanística o arquitectónica del conjunto. --
ARTICULO SEXTO. En los lotes de terreno uno(1), dos
(2), tres(3), cuatro(4) y cinco(5) se construirán viviendas
unifamiliares y zonas verdes privadas recreacionales sin que--
se puedan desarrollar labores extrañas al derecho de residen--
cia. ARTICULO SEPTIMO. En el lote de terreno --
número seis (6) se podrá construir un edificio sujeto al Regi--
men de propiedad horizontal con total independencia de la zona
comunal del CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO, conforme a la licencia
que otorgan las autoridades competentes. -- -- --

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MF - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024

29 FEB 2024

Pág. 18 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

Adicionalmente, se observa que lo dispuesto en los sub numerales primero, segundo y séptimo van en contravía de lo regulado en la Ley 182 del 29 de diciembre de 1948, ya que en primer lugar, es pertinente indicar que con lo señalado en los sub numerales primero y segundo se está desconociendo abiertamente lo señalado en los artículos 3 y 4 de la Ley 182 de 1948 que establecen lo siguiente:

“ARTÍCULO 3. Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros, techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.

ARTÍCULO 4. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio.

Los derechos de cada propietario, en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.”

De conformidad con lo anterior, es claro que los bienes comunes pertenecen en pro indiviso a todos y cada uno de los propietarios de los bienes privados, por lo tanto no era procedente estipular en la Escritura Pública No.3067 del 10 de junio de 1977 de la Notaria Primera de Bogotá, que a los lotes 1, 2, 3, 4 y 5 le correspondía una alícuota equivalente a 1/5 parte sobre la zona comunal integrada por la vía de acceso al conjunto, la vía de acceso a la zona verde comunal y la zona comunal con un área de 2.329.71m² y que al lote número 6 no le correspondía ninguna cuota sobre dicha zona comunal, por cuanto el acceso al mismo era por la carrera cuarta Este.

Independientemente, de que alguno de los copropietarios no haga uso de las zonas comunes, este no puede ser excluido de las mismas, ya que la legislación no lo permite.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que la determinación de los coeficientes de copropiedad, es un requisito de ley y en el caso de estudio no se cumple con dicho requisito, por cuanto la unidad inmobiliaria No.6 queda sin coeficiente alguno.

Por otro lado, es pertinente señalar que si la voluntad de INVERSIONES MARTINEZ CRUZ Y CIA S. EN C. una vez realizado el RELOTEO de los 6 lotes, era someterlos al REGIMEN DE

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024 29 FEB 2024

Pág. 19 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

COPROPIEDAD DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA DENOMINADA "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO" no podía contemplarse la posibilidad de que en el LOTE 6 fuera construido un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, ya que una vez constituida la propiedad horizontal no se permite la constitución de una nueva a menos que la inicial haya sido extinguida.

Aunado a lo anterior, se observa que a hoy la realidad jurídica de los bienes inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-399512 (lote 4) y 50N-399514 (lote 6), han cambiado sustancialmente, situación que omitió tener en cuenta el área de correcciones, toda vez que con relación al folio de matrícula inmobiliaria **50N-399512** que identifica al LOTE 4, en la anotación No.19 fue registrada la Escritura Pública No.6265 del 19 de septiembre de 1985 de la Notaria 9 de Bogotá, contentiva del acto de ENGLOBE que realiza la sociedad ARMANDO CASTRO Y CIA LTDA, como consecuencia esta oficina dió apertura al folio de matrícula inmobiliaria **50N-1006135** el cual identifica al área resultante del englobe y el cual fue denominado como LOTE 4 BIS.

Ahora bien, el folio de matrícula inmobiliaria **50N-1006135** que identifica al LOTE 4 BIS a su vez fue dividido materialmente a través de la Escritura Pública No.2704 del 21 de octubre de 2016 de la Notaria 28 de Bogotá, por parte de la sociedad LUNA BRILLANTE LU Y CIA S.C.A en calidad de titular del derecho de dominio.

Como consecuencia, esta oficina apertura los folios de matrícula inmobiliaria **50N-20798247** (LOTE 4A) y **50N-20798248** (LOTE 4B) los cuales actualmente son de propiedad de dicha sociedad.

Finalmente, con relación al folio de matrícula inmobiliaria **50N-399514** que identifica al LOTE 6 se evidencia que en la anotación No.13 fue registrada la Escritura Pública No.4491 del 07 de octubre de 1988 de la Notaria 14 de Bogotá, contentiva del acto de CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y esta oficina dio apertura a las matrículas inmobiliarias con consecutivo **50N-1194317 al 50N-1194338**.

La citada escritura pública fue aclarada a través de las escrituras públicas No.4929 del 01-11-1988 de la Notaria 14 de Bogotá, No.026 del 04-01-1991 de la Notaria 4 de Bogotá y mediante la Escritura Pública No.1663 del 05 de abril de 2005 de la Notaria 6 de Bogotá se registró Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal constituido a través de la Escritura Pública No.4491 del 07 de octubre de 1988 de la Notaria 14 de Bogotá.

Por lo tanto, al encontrarse esta nueva realidad jurídica en dichos bienes inmuebles, el área de correcciones no podía realizar la inclusión de la anotación No.5 "CONSTITUCION DE URBANIZACION COPROPIEDAD DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO "URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA" como lo hizo en su momento, ya que esto va en contravía de lo dispuesto en la ley.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024

29 FEB 2024

Pág. 20 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

Ahora bien, con ocasión del turno de corrección C2023-5834 del 30 de mayo de 2023, solicitado por la señora SONIA AYDE RAMOS SALAZAR en calidad de representante legal del GRUPO ASD SAS propietario del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-399509 (Lote 1) se realizó la anulación de la anotación No.8 del folio 50N-198854 y la anotación No.5 de los folios 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513 y 50N-399514 contentiva del acto de "CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA, sin embargo se observa que tampoco fueron notificados los titulares del derecho real de dominio de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513 y 50N-399514.

De ello resulta necesario decir que nuestro legislador estableció un procedimiento para que las oficinas de registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 que señala 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 aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

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.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PQ - 02 - FR - 23
Versión:00
Fecha: 20 - 05 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024 29 FEB 2024

Pág. 21 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 773 DE 2023.

solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

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.

PARÁGRAFO. *La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.”*

Y en el caso de estudio teniendo en cuenta que se estaba realizando la modificación de la situación jurídica de los bienes inmuebles 50N-198854, 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513 y 50N-399514, a través de los turnos de corrección C2021-6702, C2022-6201 y C2023-5834 y que había afectación a terceros determinados e indeterminados, esta oficina debió dar inicio a la respectiva actuación administrativa regulada en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, con el fin que los titulares del derecho real de dominio que se pudieran ver afectados con la decisión tomada por esta oficina, pudieran interponer los recursos de ley de conformidad con lo establecido en el artículo 76 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo).

Sin embargo, teniendo en cuenta que a través de la presente actuación administrativa se está subsanando el yerro cometido por parte del área de correcciones, ya que la actuación administrativa desplegada por parte de esta oficina dentro del expediente 773 de 2023 a surtido el procedimiento establecido en la ley y teniendo en cuenta que NO es procedente el registro de la anotación No.8 del folio 50N-198854 y la anotación No.5 de los folios 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513 y 50N-399514 contentiva del acto de “CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA, de conformidad con los argumentos plasmados en esta resolución, se hace necesario RATIFICAR la decisión tomada a través del turno de corrección C2023-5834 en el sentido de ANULAR dichas anotaciones, ya que en materia registral se incurrió en un error por calificación ilegal, por cuanto no se daban los presupuestos legales para realizar la inscripción del acto de CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de acuerdo con lo establecido en la Ley 182 de 1948 y el Decreto 1365 de 1986.

Para corregir este error y lograr que el folio de matrícula exhiba el verdadero estado jurídico del bien raíz, se requiere del lleno de todos los requisitos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011; es decir que la decisión que

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - ONEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 05 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024

29 FEB 2024

Pág. 22 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

se adopte previa la iniciación de actuación administrativa, notificando a las partes interesadas con advertencia sobre los recursos que producen.

CON RESPECTO A LA FACULTAD QUE TIENEN LOS REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA REALIZAR CORRECCIONES EN LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA

Se tiene que las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, se encuentran contenidas principalmente en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y en el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos, relativos a la inscripción de ciertos actos o documentos, las cuales se encuentran diseminadas por todo nuestro ordenamiento jurídico (como por ejemplo el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, etc.)

Es así como se puede señalar que la actividad registral se rige por normas especiales que regulan en esencia, la función más importante que tienen a cargo los Registradores de Instrumentos Públicos, como es la prestación del servicio público registral.

Este servicio público, a cargo del Estado y de primordial importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, cuenta con tres objetivos básicos que se concretan de la siguiente manera y que son en últimas, la esencia de la función registral:

- 1.- 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.
- 2.- Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.
- 3.- Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Ahora bien, debemos destacar la trascendencia de uno de los tres objetivos básicos citados anteriormente y sobre el cual gira la actividad registral, que no es otro distinto a la publicidad de los instrumentos públicos o documentos inscritos, que se torna de vital importancia en la actividad que desempeñan los Registradores de Instrumentos Públicos.

En ese entendido, cuando por error un documento se devuelve sin registrar, se vulnera flagrantemente el principio de publicidad.

Reafirmando que nuestro legislador estableció la publicidad de los títulos o documentos inscritos como uno de los objetivos primordiales a cargo de las oficinas de registro de instrumentos públicos, como prestadoras del servicio público registral, no debemos olvidar que dicho objetivo es a la vez un principio de orden constitucional y legal al que se encuentra supeditado el Poder Público y en

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PQ - 02 - FR - 23
Version: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. de 2024

29 FEB 2024

Pág. 23 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773
DE 2023.

especial la Administración Pública, por cuenta de los servidores públicos que cumplen sus funciones y profieren decisiones que permiten alcanzar los fines del Estado Social de Derecho.

De tal importancia resulta el principio de publicidad en materia registral, que al mismo se encuentran asociados otros principios de orden constitucional, tal y como sucede con los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.

Tal es la trascendencia del principio de publicidad en materia registral que la Corte Constitucional ha dicho lo siguiente:

"(...)

El alcance del principio de publicidad registral y de la seguridad jurídica.

4. Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad, garantiza condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negocial.

En este sentido, las normas legales que desarrollan el principio de publicidad registral, además de constituir un desarrollo del principio de libertad de configuración normativa del legislador y estar amparadas por la presunción de constitucionalidad, se constituyen en desarrollo normativo de los artículos 58 (derechos adquiridos) y 333 (libertad de empresa) y concretan los principios y derechos de los artículos 20 (derecho a la información), 23 (derecho de petición), 74 (libre acceso a los documentos públicos) y 209 (principio de publicidad de la función pública) de la Constitución.

5. Así mismo, considera la Corte que el mandato del artículo 54 del Decreto Ley 1250 de 1970 (demandado), que obliga a las autoridades de registro a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula inmobiliaria de los bienes sujetos a registro, constituye una expresión más que obvia del principio de publicidad registral.

Igualmente, considera que en esta disposición el Legislador delegado calificó de manera especial el principio de publicidad registral al imponer al registrador la obligación de realizar una certificación fiel, lo que implica que la información a publicar deberá ser exacta, verdadera y reveladora; y total, lo que implica que dicha información deberá ser completa.

Son entonces los principios de fidelidad y de integridad de la información registral los que mediante la publicidad, permiten que el sistema de producción erigido sobre el reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales, pueda funcionar de manera adecuada. (...)"

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024

29 FEB 2024

Pág. 24 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

Adviértase, que la Corte en este fallo de constitucionalidad, impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación de que la información que se publicite en los folios de matrícula inmobiliaria debe ser fiel, exacta, verdadera, reveladora y completa, con fundamento en los principios de fidelidad y de integridad para función registral.

De ahí que los Registradores de Instrumentos Públicos deben garantizar, con base en los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad, que la información reflejada en los folios de matrícula inmobiliaria, con relación a un predio determinado, sea lo más exacta y veraz, es decir, que el certificado de tradición exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica.

Es por esto que la actividad del Registrador de Instrumentos Públicos adquiere una relevancia determinante como resultado de su investidura y labor, pues la misma "(...) constituye un auténtico servicio público que demanda un comportamiento sigiloso.

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral, así como diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa, evidentemente no fue el de idear un simple refrendario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de la fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, el registrador ejerce un papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía.

No obstante lo anterior, debemos señalar que la actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, al ser realizada por personas, no está exenta, como toda labor humana, de que se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador o del funcionario calificador; o por incurrir en un yerro mecanográfico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la inscripción se realizó por una errónea interpretación jurídica del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la oficina de registro induce en error al funcionario calificador, o ante las omisiones como cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes, o cuando en la calificación no se estudia concienzudamente el folio de matrícula.

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio. Es así como un folio no publicita su verdadera situación jurídica cuando por error se han dejado de inscribir actos, legalmente admisibles, que hacen parte de su historia, creadores de situaciones jurídica subjetivas.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024

29 FEB 2024

Pág. 25 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

Como consecuencia de lo dicho anteriormente y para 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 o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y libertad refleje la real y exacta situación jurídica de un predio.

Previendo la situación antes reseñada, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las oficinas de registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

Frente a lo anterior tenemos, que cuando las oficinas de registro pretendan la corrección de errores que puedan modificar la situación jurídica de los inmuebles que se encuentra publicitada en los certificados de tradición o folios de matrícula inmobiliaria, como en el presente caso, debemos acudir expresamente al procedimiento de una actuación administrativa tal y como lo regula nuestro Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así las cosas, debemos aclarar que la actuación administrativa en el registro de instrumentos públicos tiene una finalidad distinta respecto de las actuaciones que adelantan otras entidades u órganos que pertenecen al Estado, pues aunque en nuestro ordenamiento jurídico la actuación administrativa regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento de derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así como hacer efectivos estos mismos derechos o intereses, en materia registral sólo tienen como objetivo regular un procedimiento administrativo que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria para que refleje su real situación jurídica.

Por lo tanto, no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir las acciones u omisiones, que surjan en materia registral.

Es por esto que el Registrador de Instrumentos Públicos, como guarda de la fe pública, debe velar por la eficiente prestación del servicio público que tiene a su cargo, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral.

Así mismo, y teniendo en cuenta una vez más, que el registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012, debemos precisar que nuestro legislador no

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 000103 de 2024 29 FEB 2024

Pág. 26 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

preceptuó término de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, puesto que el trascurso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

En virtud de lo anterior y de acuerdo con las facultades de corrección otorgadas por el Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, se torna necesario enmendar el yerro cometido por esta oficina, de manera que se ordenará:

- A- RATIFICAR la ANULACION de la anotación No.8 del folio 50N-198854 y la anotación No.5 de los folios 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513 y 50N-399514 contentiva del acto de "CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA realizada a través del turno de corrección C2023-5834 del 30 de mayo de 2023 de conformidad con la parte motiva de este proveído. Efectúense las salvedades de ley.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: RATIFICAR la ANULACION de la anotación No.8 del folio 50N-198854 y la anotación No.5 de los folios 50N-399509, 50N-399510, 50N-399511, 50N-399512, 50N-399513 y 50N-399514 contentiva del acto de "CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA "CONJUNTO RESIDENCIAL EL ALTO URBANIZACION CERRO DE SANTA ANA realizada a través del turno de corrección C2023-5834 del 30 de mayo de 2023 de conformidad con la parte motiva de este proveído. Efectúense las salvedades de ley.

ARTÍCULO SÉGUNDO: NOTIFICAR personalmente la presente decisión a los señores:

1. A la señora SONIA AYDE RAMOS SALAZAR en calidad de Representante Legal Suplente del GRUPO ASESORIA EN SISTEMATIZACION DE DATOS S.A.S propietario del FMI 50N-399509 y en calidad de apoderada de LUNA BRILLANTE LU Y CIA S.C.A en calidad de propietario de los bienes inmuebles 50N-20798247 y 50N-20798248, en la dirección que reposa en el expediente sramos@grupoasd.com
2. LA FLORESTA Y CIA S. EN C. propietarios del FMI 50N-399510 en la dirección que reposa en el expediente autopan7@gmail.com y en la avenida calle 92 No.11-51 oficina 802 Edificio Mircrososf de la ciudad de Bogotá.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Version: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024 29 FEB 2024

Pág. 27 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

3. INTERCHEM LTDA propietario del FMI 50N-399511 en la dirección que reposa en el expediente mark.grewe@interchemcolombia.com
4. ARMANDO CASTRO Y CIA LTDA propietario del FMI 50N-399512 en la dirección que reposa en el expediente CALLE 109 4-48 INTERIOR 4 LOTE 4 MANZANA F-2 ESTE URB.CERRO DE SANTA ANA de la ciudad de Bogotá.
5. ROSANA VALLEJO MAYA propietaria del FMI 50N-399513 en la dirección que reposa en el expediente rvallejom@gmail.com y en la carrera 9A No.99-02 oficina 107 de la ciudad de Bogotá.
6. INVERSIONES OMEGA LIMITADA propietario del FMI 50N-399514 y 50N-1194324 en la dirección que reposa en el expediente CALLE 109 4-48 INTERIOR 6 LOTE 6 MANZANA F-2 URB.CERRO DE SANTA ANA de la ciudad de Bogotá.
7. CLAUDIA PATRICIA RODRIGUEZ CUARTAS y RAFAEL FLOREZ BARAJAS propietarios del bien inmueble 50N- 1194317, 50N-1194329 y 50N-1194336 en la dirección que reposa en el expediente KR 4 ESTE 110 08 GS 1 de la ciudad de Bogotá y en el correo electrónico
8. DANIEL VALOVIS ABADI, MICHELLE VALOVIS ABADI y ALBERTO ALOVIS KOPELOW propietarios del bien inmueble 50N- 1194318, 50N-1194323 y 50N-1194334 en la dirección que reposa en el expediente avalovis@yahoo.com y en la KR 4 ESTE 110 08 GS 2 de la ciudad de Bogotá.
9. GERMAN BOTERO ARBOLEDA y MARIA MERCEDES ARCILA AGUDELO propietarios del bien inmueble 50N- 1194319, 50N-1194331 y 50N-1194335 en la dirección que reposa en el expediente KR 4 ESTE 110 08 GS 3 de la ciudad de Bogotá.
10. PASTROMO 3 SAS propietario del bien inmueble 50N-1194320, 50N-1194330 y 50N-1194338 en la dirección que reposa en el expediente KR 4 ESTE 110 08 GS 4 de la ciudad de Bogotá.
11. JUAN GUILLERMO SANTACOLOMA JARAMILLO y DIANA CAROLINA BOTERO VELEZ propietarios del bien inmueble 50N-1194321, 50N-1194327 y 50N-1194337 en la dirección que reposa en el expediente KR 4 ESTE 110 08 GS 5 de la ciudad de Bogotá.
12. ELIZABETH MALAVER AVELLA propietaria del bien inmueble 50N-1194322, 50N-1194328 y 50N-1194333 en la dirección que reposa en el expediente KR 4 ESTE 110 08 GS 4 de la ciudad de Bogotá.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024 29 FEB 2024

Pág. 28 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773 DE 2023.

13. NANCY ENCINALES L. S. EN C. propietaria del bien inmueble 50N-1194325, 50N-1194326 y 50N-1194332 en la dirección que reposa en el expediente KR 4 ESTE 110 08 GS 9 de la ciudad de Bogotá.

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 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 ibidem).

ARTICULO TERCERO: COMUNICAR el contenido de este acto administrativo y remitir copia del mismo a las siguientes entidades:

- SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCACOLPATRIA S.A. en calidad de acreedor en la hipoteca constituida por LA FLORESTA Y CIA S. EN C. propietarios del FMI 50N-399510 en la CL 26 NO 69-63 de la ciudad de Bogotá.

- BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca de mayor extensión constituida por la SOCIEDAD INVERSIONES MARTINEZ CRUZ Y CIA. S. EN C, FMI 50N-399512 en la AVENIDA EL DORADO 68 C 61 P 10, BOGOTA.

- BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca de mayor extensión constituida por INVERSIONES OMEGA LTDA, FMI 50N-1194318 en la AVENIDA EL DORADO 68 C 61 P 10, BOGOTA.

- BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca constituida por GUSTAVO PINTO FERREIRA, FMI 50N-1194319 y 50N-1194331 en la AVENIDA EL DORADO 68 C 61 P 10, BOGOTA.

- BANCO DAVIVIENDA S.A en calidad de acreedor en la hipoteca constituida por MARIELA RANGEL DE ROMERO, FMI 50N-1194326 en la AVENIDA EL DORADO 68 C 61 P 10, BOGOTA.

ARTICULO CUARTO: Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los **10 días**

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 05
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. **000103** de 2024 29 FEB 2024

Pág. 29 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 773
DE 2023.

siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 Ibidem).

ARTICULO QUINTO: Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a, 29 FEB 2024


AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal.


LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral.

Proyectó: PAMB – Abogado Especializado.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá Zona Norte
Dirección: Calle 74 No. 13-40
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co |

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 05 - 2023