



RESOLUCIÓN No. 00000116 19 FEB 2024

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40549289, 50S-812031, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561. Expediente A.A. 158 de 2018.

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA SUR**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

Mediante el oficio del 28 de junio de 2018, se remite al área de actuaciones administrativas, consulta sobre la apertura de unos folios de matrícula para predios de 3.43 metros, los cuales se tratan de predios con un área presuntamente por debajo de lo legalmente permitido. Al revisarse los folios de matrícula 50S-40549289, 50S-812031, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561, según su procedencia y descripción, se trata de folios de matrícula inmobiliaria que fueron asignados a las habitaciones que hacen parte de una casa, lo cual deberá revisarse a la luz de la normatividad aplicable al caso.

Por ello y mediante Auto del 27 de noviembre de 2019, el cual se adiciona en auto 05 de septiembre de 2023, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40549289, 50S-812031, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561, comunicándose a BARBARA CHACON AREVALO, ROSA MARIA CHACON RODRIGUEZ, CHARLIE PAOLA CHACON ROCHA, BLANCA CECILIA GOMEZ CHACON, LAIGNE NATALIA CHACON ARCINIEGAS, EPIFANIO CHACON MENDEZ, GREGORIA GOMEZ DE CHACON y a todos los herederos determinados e indeterminados de los señores IGNACIO CHACON GOMEZ, EPIFANIO CHACON GOMEZ y BARBARA CHACON GOMEZ DE AREVALO; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en la Página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 11 de marzo de 2020 y del 07 de septiembre de 2023, de conformidad con lo de establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).



00000116  
19 FEB 2024



En solicitud escrita (50S2019ER00732) del 10 de enero de 2019, la señora ROSA MARIA RODRIGUEZ CHACON insta a esta oficina a resolver el inconveniente presentado con las matrículas de este inmueble, requiriendo respuesta de fondo al trámite de la actuación según petición del 10 de agosto de 2023 (50S2023ER10051), mientras que en escrito del 13 de mayo de 2020 (50S2020ER04003) acredita el fallecimiento de los señores JOSE FRANCISCO CHACON GOMEZ, IGNACIO CHACON GOMEZ, EPIFANIO CHACON GOMEZ Y BARBARA CHACON GOMEZ allegando certificados de defunción respectivos, insistiendo en obtener resolución a esta actuación mediante petición del 14 de septiembre de 2022 (50S2022ER10763) la aquí interesada.

Adicionalmente, las señoras CHARLIE PAOLA CHACON ROCHA, BLANCA CECILIA GOMEZ CHACON y LAIGNNE NATALIA CHACON ARCINIEGAS se hacen presentes y reciben copia del auto de inicio, sin efectuar pronunciamiento alguno frente a la apertura de la actuación ni el contenido del expediente.

Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuaron las debidas comunicaciones y publicaciones en la Página web de la Superintendencia de Notariado y Registro como medio más eficaz de comunicación a los interesados según el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 se procederá a dar trámite decisorio a la presente actuación.

### ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio, los siguientes documentos contenidos en el expediente:

- Memorando interno del 19 de julio de 2018 (folio 01)
- Oficio interno del 28 de junio de 2018 (folio 02)
- Copia solicitud certificado de pertenencia No. 2018-140104 (folio 07)
- Oficio No. 50S2018EE30073 del 11 de septiembre de 2018 (folio 15)
- Oficio No. 50S2019EE02999 del 28 de enero de 2019 (folio 17)
- Petición del 10 de enero de 2019, radicado No. 50S2019ER00732 (folio 18)
- Oficio No. 1-2019-01167 13 de febrero de 2019, Archivo General de la Nación, radicado No. 50S2019ER03007 (folio 33)
- Copia escritura Publica No. 5722 del 01 de octubre de 1947, Notaria 2ª de Bogotá (folio 34)
- Informe área de cómputo del 26 de junio de 2019 (folio 55)
- Oficio No. 50S2019EE24518 del 02 de agosto de 2019 (folio 56)
- Oficio antiguo sistema del 27 de agosto de 2019 (folio 57)
- Auto del 27 de noviembre de 2019 (folio 64)



00000116  
19 FEB 2024



- Oficio de comunicación No. 50S2020EE05663 del 14 de febrero de 2020 (folio 70)
- Oficio de comunicación No. 50S2020EE05665 del 14 de febrero de 2020 (folio 72)
- Oficio de comunicación No. 50S2020EE05666 del 14 de febrero de 2020 (folio 74)
- Oficio de comunicación No. 50S2020EE05667 del 14 de febrero de 2020 (folio 76)
- Constancia de publicación, página web Superintendencia de Notariado y Registro, 11 de marzo de 2020 (folio 79)
- Petición del 13 de mayo de 2020, radicado No. 50S2020ER04003 (folio 80)
- Copia escritura Publica No. 4194 del 31 de diciembre de 1980, Notaria 13 de Bogotá (folio 90)
- Copia escritura Publica No. 4825 del 16 de julio de 1987, Notaria 29 de Bogotá (folio 95)
- Petición del 26 de marzo de 2021, radicado No. 50S2021ER02787 (folio 107)
- Copia escritura Publica No. 2310 del 24 de agosto de 1937, Notaria 13 de Bogotá (folio 90)
- Petición del 10 de diciembre de 2021, radicado No. 50S2021ER12938 (folio 120)
- Petición del 14 de septiembre de 2022, radicado No. 50S2022ER10763 (folio 126)
- Auto del 05 de septiembre de 2023 (folio 138)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21163 del 06 de septiembre de 2023 (folio 141)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21164 del 06 de septiembre de 2023 (folio 143)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21165 del 06 de septiembre de 2023 (folio 145)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21166 del 06 de septiembre de 2023 (folio 147)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21167 del 06 de septiembre de 2023 (folio 149)
- Constancia de publicación, página web Superintendencia de Notariado y Registro, 07 de septiembre de 2023 (folio 152)
- Petición del 29 de agosto de 2023, radicado No. 50S2023ER11071 (folio 153)
- Oficio No. 50S2023EE21638 del 08 de septiembre de 2023 (folio 156)
- Copia escritura pública No. 1032 del 12 de febrero de 1985, Notaria 29 de Bogotá (folio 191)
- Informe antiguo sistema del 05 de febrero de 2024 (folio 196)
- Informe área de computo del 14 de febrero de 2024 (folio 199)
- Impresión simple folios 50S-40549289, 50S-812031, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561.



00000116  
19 FEB 2024



Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-40549289, 50S-812031, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561

### FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 18, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) y demás normas concordantes.

### LA DECISIÓN

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

Para analizar este caso es necesario verificar los antecedentes de los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40549289, 50S-812031, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561 que se resumen en el siguiente grafico:

Matricula Inmobiliaria	50S-40549289	50S-812031	50S-797045	50S-40434397	50S-827208	50S-828561
Dirección	Lote # 1 parte del # 8 - 06 calle 22	Sin dirección	Sin dirección	Calle 22 sur parte del # 8 - 06 (sic)	KR 7B 22A 87 (DIRECCION CATASTRAL)	Carrera 7A 21-93 S
Propietario actual	BARBARA CHACON DE AREVALO No se dice nada del usufructo en este folio	ROSA MARIA CHACON RODRIGUEZ (plena propietaria)	GREGORIA GOMEZ DE CHACON y EPIFANIO CHACON MENDEZ (usufructuarios) ROSA MARIA CHACON RODRIGUEZ (nuda propiedad)	EPIFANIO CHACON GOMEZ (nuda propiedad) No se dice nada del usufructo en este folio	CHARLIE PAOLA CHACON ROCHA, BLANCA CECILIA GOMEZ CHACON y LAIGNNE NATALIA CHACON ARCINIEGA S (plenas propietarias)	CHARLIE PAOLA CHACON ROCHA, BLANCA CECILIA GOMEZ CHACON y LAIGNNE NATALIA CHACON ARCINIEGA S (plenas propietarias)



00000116  
19 FEB 2024



<b>Área</b>	Pieza # 1 que mide 4.10 m de frente por 2 m 77 de fondo ubicado en el barrio 20 de Julio que forma parte de san Cristóbal de esta ciudad (NO CITA AREA)	Pieza # 2 que mide 4.55 m por 4.10 de frente (NO CITA AREA)	Pieza # 3 con cabida de 3 m 20 de frente por 3 de fondo junto con la cocina que presta el servicio a tal pieza (NO CITA AREA)	Pieza # 4 con longitud de 3 m 43 (NO CITA AREA)	lote de terreno sin construcción que tiene 2 m 66 de fondo por 4 m 26 (...) a este lote se le señala el No. 5 (NO CITA AREA)	lote de terreno que mide 4 m 30 de frente por 40.10 metros de fondo (NO CITA AREA)
<b>Linderos</b>	norte con la misma finca. sur linda con de Siervo Méndez (sic) oriente con la misma finca. occidente linda con (sic)	norte con Eulogio Hernández. sur con la misma finca. oriente linda con la carrera 7ª occidente linda con la misma finca.	norte con Eulogio Hernández. sur con la misma finca. oriente con la misma finca occidente linda con la misma finca.	norte con Eulogio Hernández. sur con la misma finca. oriente con la misma finca occidente linda con la misma finca.	norte con la misma finca. sur con la misma finca. oriente con la misma finca. occidente linda con (sic)	norte con la misma finca. sur con Siervo Méndez (sic) oriente con la carrera 7 A occidente con la misma finca
<b>Fecha apertura</b>	09 DE JULIO DE 2010	31 DE JULIO DE 1984	31 DE MAYO DE 1984	30 DE JUNIO DE 2004	11 DE OCTUBRE DE 1984	16 DE OCTUBRE DE 1984
<b>Título apertura</b>	E.P. No 5722 DEL 01 DE OCTUBRE DE 1937 DE LA NOTARIA 2ª DE BOGOTÁ	E.P. No 5722 DEL 01 DE OCTUBRE DE 1937 DE LA NOTARIA 2ª DE BOGOTÁ	E.P. No 5722 DEL 01 DE OCTUBRE DE 1937 DE LA NOTARIA 2ª DE BOGOTÁ	E.P. No 5722 DEL 01 DE OCTUBRE DE 1937 DE LA NOTARIA 2ª DE BOGOTÁ	E.P. No 5722 DEL 01 DE OCTUBRE DE 1937 DE LA NOTARIA 2ª DE BOGOTÁ	E.P. No 5722 DEL 01 DE OCTUBRE DE 1937 DE LA NOTARIA 2ª DE BOGOTÁ
<b>Acto Inscrito</b>	DONACION	DONACION (nuda propiedad)	DONACION (nuda propiedad)	DONACION (nuda propiedad)	DONACION (nuda propiedad)	DONACION (nuda propiedad)
<b>Numero de anotaciones</b>	01	05	03	02	05	04

Para iniciar el análisis de estas aperturas de folio, basadas en la inscripción de la Escritura Publica No 5722 del 01 de octubre de 1937 de la Notaría 2ª de Bogotá, es necesario revisar el citado título, el cual contiene dos actos, una donación de nuda propiedad que hacen el señor EPIFANIO CHACÓN MENDEZ a sus hijos y una reserva de usufructo en favor de este y de la señora GREGORIA GOMEZ CHACÓN, sobre el siguiente inmueble:



000 001 16  
19 FEB 2024



*"la mitad proindiviso el lote # 5 de la manzana "L" del barrio 20 de Julio que forma parte del San Cristóbal (sic) de esta ciudad cuyo lote tiene una extensión de 390,62 v2 marcado según dicha escritura con el # 806 ocho cero seis de la calle 22 sur que linda "norte con parte el lote número cuatro de la misma manzana, sur con la calle "Francisco J Gutiérrez" hoy calle 22 sur; oriente con la carrera "Camilo Torres" hoy calle 7ª A, y occidente con el lote # 6 de la misma manzana"*

*Los actos registrables establecidos en los siguientes términos:*

*"Que por este instrumento DONAN A PERPETUIDAD y de manera irrevocable en favor de sus nombrados hijos Francisco, Epifanio, Rosa María, Ignacio Chacón Gómez, estos últimos menores y Alicia Chacón de Guerra y Bárbara Chacón de Arévalo, casadas la nuda propiedad que tienen en el lote de terreno y la casa antes determinados, reservándose durante los días de sus vidas, el usufructo de tal inmueble, que se consolidará en cabeza de cada uno de los donatarios, Una vez-que los donantes hayan fallecido.*

*Con el objeto de que lo que cada uno de los donatarios puedan disponer libremente de la propiedad y el derecho que en esas condiciones les correspondan, no queden en común y proindiviso desde ahora determinan esas partes en la forma siguiente: "Para Francisco Chacón Gómez, la :pieza # 3 interino con cabida 3 mts 20 de frente, por 3 mts de fondo juntó con cocina que. presta el servicio a tal pieza, y linda: "Norte, con Eulogio Hernández; Sur, linda con el resto de la finca que se deslinda; Oriente, linda con el resto de la misma finca; Occidente, linda con el resto de la propia finca. A Epifanio Chacón Gómez, la pieza # 4, con una longitud de 3 mts 43, y qué linda: "Norte, linda con Eulogio Hernández, Sur linda con el resto de la finca deslindada; Oriente, con la propia finca.; Occidente, linda con la misma finca" para Alicia Chacón de Guerra un lote sin construcción que tiene dos mts 66, de fondo por 4 mts 26, y que linda: "Norte linda con la misma finca; Sur linda con la propia finca deslindada; Oriente linda con la misma finca; Occidente, linda con ..... (SIC)*

*A este lote se le señala el # 5. Para Bárbara Chacón de Arévalo una pieza que se le distingue con el # 1 que mide 4 mts 10, de frente, por 2 mts 77 de fondo, linda: "Norte, con la misma finca sur, linda conde Siervo Méndez (SIC); Oriente, linda con la misma finca; Occidente, linda con... (SIC). Pará la menor Rosa Chacón la pieza marcada con el # 2 que mide, 4,55 mts por 4 mts 10, de frente y linda: "Norte, con Eulogio Hernández; Sur, con la misma finca; Oriente; linda Con la Carrera 7ª A; Occidente, linda con la misma finca" Y para el menor Ignacio Chacón Gómez, la pieza que se distingue con el # 6 que mide 4 mts, 30 de frente; por 4 mts 10, de fondo, y linda: "Norte, linda con la misma finca; Sur, con Siervo Méndez; Oriente, linda con la Carrera 7a-A; Occidente, linda con la misma finca".- Advierten además los exponentes que las piezas marcadas con los #s 1-4, 5 y 1, tienen derecho además a un mts 50, de frente para patio; y que han hecho la enumeración de cada parte para los efectos de la matrícula,*



00000116

19 FEB 2024



*entendiéndose que las seis partes hacen el conjunto del lote de terreno deslindado al principio y que la construcción está marcada hoy en sus puertas de entrada por la carrera 7ª con las # 21-87S y 21-93 S de esta ciudad. Que de acuerdo con él avalúo catastral la finca tiene un valor de \$800-00 pero como hay reserva de usufructo para los efectos del lazareto estiman que la nuda propiedad vale \$600-00"*

*Sobre este texto se tiene entonces la certeza de la existencia de los dos actos, donación de nuda propiedad en favor de sus hijos FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ, EPIFANIO CHACÓN GÓMEZ, ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ, IGNACIO CHACÓN GÓMEZ, ALICIA CHACÓN DE GUERRA y BÁRBARA CHACÓN DE ARÉVALO, y posterior a ello está la reserva de usufructo en favor de los donatarios EPIFANIO CHACÓN MENDEZ y GREGORIA GÓMEZ DE CHACÓN, sin embargo se observa que de los folios abiertos para las alinderaciones que luego se revisaran, no se inscribió el acto de reserva de usufructo si no en los folios 50S-797045, 50S-812031 y 50S-827208, para lo que se advierte además que solo en estos dos últimos folios ya se efectuó la inscripción del acto de consolidación de la plena propiedad según escritura pública No. 1032 del 12 de febrero de 1985 de la Notaria 29 de Bogotá, al señalar en su pagina 2:*

*"PARÁGRAFO: que por la misma escritura publica EPIFANIO CHACÓN MÉNDEZ Y GREGORIA GÓMEZ DE CHACÓN; se reservaron el derecho de usufructo del inmueble durante los días de sus vidas; y que estos fallecieron en Bogotá el dieciséis (16) de octubre de mil novecientos cuarenta y siete (1947), y once (11) de abril de mil novecientos setenta y seis (1976) respectivamente, fechas en la cual se consolidó la propiedad a favor de los comparecientes y que se acredita tal consolidación con copias autenticadas de los registros civiles de defunción que se protocolizan con este instrumento."*

*Así las cosas, dicha consolidación se entiende en favor no solo de las áreas de terreno de interés de los comparecientes para el citado título (FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ, ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ y ALICIA CHACÓN DE GUERRA), sino de todos los adjudicatarios en la donación de nuda propiedad, esto es, los citados hijos de los señores EPIFANIO CHACÓN MÉNDEZ y GREGORIA GÓMEZ DE CHACÓN, razón por la cual dicha anotación deberá entenderse ampliada a todo el inmueble.*

*En vista del tratamiento que se le ha pretendido dar a este inmueble, en el cual se establece una copropiedad sobre la mera tenencia del predio, figura no muy bien definida en este instrumento, es necesario señalar que en la escritura nada se dice del tratamiento de áreas comunes, es decir, que si existirán unas áreas definidas como nuda propiedad de cada uno de los adjudicatarios en dicha donación, se hace fundamental definir el acceso, uso y disfrute de lo que se conoce como zonas comunes, que no es otra cosa que los espacios (pasillos, corredores, escaleras,*



00000116  
19 FEB 2024



*solares, parqueaderos, depósitos, etc.) existentes en el inmueble que en virtud de la existencia de esta copropiedad se deberán compartir y a los cuales se deberá tener acceso por cada uno de los comuneros.*

*Sobre la existencia de la comunidad que plantea esta escritura y dada su vetustez, se parte de lo que el Código Civil (Ley 57 de 1887) para el efecto señala respecto de la denominada comunidad de la cosa singular, y que indica:*

*"Artículo 2323. Derechos de los comuneros sobre la cosa común*

*El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social."*

*A esta sociedad de propietarios la Ley y la doctrina la conocen como copropiedad o comunidad, siendo cada miembro un copropietario o comunero, al respecto del bien esta genera derechos y obligaciones frente a terceros y frente a los demás comuneros en proporción a la cuota que cada uno de los comuneros posea sobre la cosa en común.*

*Se adiciona a esta definición lo establecido por la entonces vigente Ley 95 de 1890 como el primer intento de regulación de las comunidades sobre bienes inmuebles lo siguiente:*

*ARTICULO 16 Si los comuneros no se avinieren en cuanto al uso de las cosas comunes nombrarán un administrador que lo arregle, sin perjuicio del derecho de los comuneros a reclamar ante el juez contra las resoluciones del administrador, si no fueren legales.*

*ARTICULO 17 El administrador será nombrado por los comuneros en junta general, por mayoría absoluta de votos. Habrá junta general cuando concurra un número que represente más de la mitad de todos los derechos.*

*ARTICULO 18 Cuando la comunidad no haga el nombramiento conforme al artículo anterior, cualquiera de los comuneros podrá concurrir al juez para que los convoque al lugar y en día y hora determinados, a fin de que bajo la presencia del mismo juez hagan el nombramiento, que podrá hacerse en este caso por cualquier número de comuneros que concurra, y en su defecto por el mismo juez.*

*Antela precariedad de esta norma, se dispone entonces de la entrada en vigor de la Ley 182 de 1948 buscando suplir la necesidad de establecer reglas para evitar inconvenientes en el ejercicio de derechos que le compete a cada uno de los propietarios; por ello señala en su artículo 11 dicha Ley que:*





00000116

19 FEB 2024



"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."

*Aquí ya surge una exigencia de los copropietarios de ajustarse a la norma y genera la protocolización de las reglas propias por las cuales se habría de regir dicha propiedad en común, que si bien es cierto la escritura indica la delineación de áreas para cada uno de los adjudicatarios, se queda bastante corta en el establecimiento de estas obligaciones legales para las partes.*

Posteriormente y mediante la Ley 16 de 1985 se establece lo que hoy se conoce como propiedad Horizontal, definiéndose en dicha norma en su artículo 1º que :

*"La llamada propiedad horizontal, que se rige por las normas de la Ley 182 de 1948 y del presente estatuto, es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y sujeta las áreas de éste destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de aquéllas al dominio de la persona jurídica que nace conforme con las disposiciones de esta Ley."*

*Con esta definición se tiene inequívocamente, que lo pretendido en la escritura pública 5722 es una propiedad horizontal y que para la generación de matrículas inmobiliarias a cada una de la zonas alinderadas o como allí se de nominan "piezas" se vuelve obligatoria su reglamentación, a tenor literal del artículo 2 ídem que indica:*

*"Artículo 2º.- Obligatoriedad del reglamento y del régimen de propiedad horizontal. Un inmueble queda sometido al régimen anterior, solamente cuando el reglamento a que se refiere el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 y la declaración municipal a que alude el artículo 19 de la misma, se elevan a escritura pública con la documentación respectiva y se inscribe la escritura en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos, como lo mandan estos artículos. En el reglamento, además de las previsiones que la Ley 182 consagra, deben establecerse todas aquellas que se estimen convenientes para asegurar el cabal cumplimiento"*



00000116

19 FEB 2024



Se observa que aquí nos remite nuevamente al artículo 19 de la Ley 182 que establece un primer filtro para el registro y es la imposibilidad de realizar transacciones con inmuebles que no tengan definida su situación respecto de si es o no una propiedad horizontal, así el citado artículo en su inciso segundo advierte:

*"La dirección de obras públicas municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, decidirá si el edificio que se proyecte dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración, una vez hecha, es irrevocable. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de instrumentos públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los artículos 11 y 12 de la presente ley."*

Allí entonces se genera la necesidad de definir la situación legal de esta división material con zonas comunes sin definir, sin embargo, no se observa en nuestras bases de datos ninguna documentación que aclaren esta situación.

Las citadas leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 fueron derogadas en consonancia con lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 675 de 2001, actual ley de propiedad horizontal que establece en detalles nuevos conceptos y elementos a este tipo de comunidades en bienes inmuebles, sin embargo y a la fecha para ninguna de estas normas se encuentra ajustada la escritura pública No. 5722 del 01 de octubre de 1937 de la Notaría 2ª de Bogotá.

Advirtiendo esto, se procedió además a efectuar la búsqueda de un predio de mayor extensión en donde reposara inscrito el título antecedente de esta donación de nuda propiedad con reserva de usufructo, esto es, la escritura pública No. 2310 del 24 de agosto de 1937 de la Notaría 1ª de Bogotá, sin encontrar registros en las bases de datos de antiguo sistema ni del sistema magnético FOLIO.

Adicionalmente se encuentra que la descripción de la alinderación de estos predios generados en la división de facto realizada no entrega ningún tipo de ubicación geográfica de estos inmuebles apegados a una descripción costumbrista, en el cual aun no era exigible el sistema métrico decimal, sobre lo cual no se hace observación alguna, mas allá de indicar que no hay indicadores ni por mojones, ni por relación de inmuebles o predios contiguos ni mucho menos linderos naturales.

A este respecto, el Estatuto Registral (hoy vigente con la Ley 1579 de 2012) en su artículo 7º señala los elementos constitutivos del registro inmobiliario que son los que componen el archivo registral, y uno de ellos es la matrícula inmobiliaria, y al respecto, el artículo 8º del ya citado Estatuto señala:



00000116

19 FEB 2024



*"La matrícula inmobiliaria: es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionadas en el artículo 4º referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando."*

*Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.*

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

*En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros."*

*Tal concepción de un código alfanumérico para cada inmueble identificado en la base de datos registral, se realiza por el legislador con la tarea de individualizar cada historial traditicio por separado, constituyendo parte de la identificación de cada folio de matrícula, para así poder asentar en cada uno de ellos los documentos y actos propios de cada inmueble, complementándose con ello, que cada inmueble además de encajar en una identificación interpuesta con su número de matrícula correspondiente, debe responder a otros elementos descriptores como lo son su dirección, ubicación rural o urbana, cedula catastral, área, linderos y demás, observando con lo anterior que cada dato no es un ítem aislado, sino que responde al proceso de identificación pleno de cada inmueble.*

*Dado lo hasta aquí expuesto, esta oficina encuentra la necesidad de intervenir en la apertura de estos folios, pues como se ha evidenciado, no cumplen con las exigencias legales vigentes al momento de su inscripción (15 de octubre de 1947), ni existiendo una adecuación a lo que el desarrollo legal de la copropiedad en Colombia exige para las propiedades horizontales o por departamentos.*

*Con todo lo anterior se entiende necesario unificar la tradición de estos predios en uno solo, que se identificara como se señala en su descripción siendo esta "la mitad proindiviso del lote # 5 de la manzana "L" del barrio Veinte de Julio", sin perjuicio de los ajustes, aclaraciones y/o actualizaciones que los aquí copropietarios consideren*



00000116

19 FEB 2024



necesarias realizar, siguiendo las normas actuales expedidas para tal efecto; ahora, siendo esta mitad proindiviso, al no encontrarse un predio mayor extensión en nuestras bases de datos y por entenderse como un título originario en el registro, lo que reposa en anotación primera de estos folios así se deberá describir en su campo de descripción área y linderos, respondiendo a la nomenclatura provisional calle 22 sur # 8 – 06 y conteniendo cada una de las anotaciones en su orden cronológico.

No anotación	Instrumento inscrito	Acto inscrito	comparecientes	Turno y fecha de inscripción	comentario a la inscripción	Folio desde el que se traslada la anotación
01	E.P. No 5722 del 01-10-1937 de la Notaría 2ª de Bogotá	Donación nuda propiedad	DE: EPIFANIO CHACÓN MENDEZ A: FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ, A: EPIFANIO CHACÓN GÓMEZ, A: ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ, A: IGNACIO CHACÓN GÓMEZ, A: ALICIA CHACÓN DE GUERRA A: BÁRBARA CHACÓN DE ARÉVALO	(sin número turno) 15-08-1947	sobre cuerpo cierto (área asignada a cada uno con base en lo citado en esta escritura)	50S-40549289, 50S-812031, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561
02	E.P. No 5722 del 01-10-1937 de la Notaría 2ª de Bogotá	Reserva de usufructo	A: EPIFANIO CHACÓN MENDEZ	(sin número turno) 15-08-1947	N/A	50S-797045, 50S-812031 y 50S-827208
03	Declaración (Sin datos)	Declaración de construcción en suelo propio	A: EPIFANIO CHACÓN MÉNDEZ	(sin número turno) 11-10-1947	Sobre cuerpo cierto en derecho de cuota	50S-40434397
04	E.P. No 1032 del 12-02-1985 de la Notaría 29 de Bogotá	Consolidación plena propiedad	A: FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ, A: EPIFANIO CHACÓN GÓMEZ,	(47634) 17-04-1985	N/A	50S-812031 y 50S-827208



00000116  
19 FEB 2024



			A: ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ, A: IGNACIO CHACÓN GÓMEZ, A: ALICIA CHACÓN DE GUERRA A: BÁRBARA CHACÓN DE ARÉVALO			
05	E.P. No 1032 del 12-02-1985 de la Notaría 29 de Bogotá	Venta de derechos de cuota	DE: ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ. DE: ALICIA CHACÓN DE GUERRA A: JOSÉ FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ.	(47634) 17-04-1985	(sobre cuerpo cierto)	50S-812031 y 50S-827208
06	E.P. No 4825 del 16-07-1937 de la Notaría 29 de Bogotá	Venta de derechos de cuota	DE: JOSÉ FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ. A: ROSA MARÍA CHACÓN RODRÍGUEZ.	(56878) 30-07-1987	(sobre cuerpo cierto)	50S-828561
07	E.P. No 8277 del 05-10-1990 de la Notaría 29 de Bogotá	Venta de derechos de cuota	DE: JOSÉ FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ. A: ROSA MARÍA CHACÓN RODRÍGUEZ.	(56878) 18-10-1990	(sobre cuerpo cierto)	50S-812031
08	E.P. No 27 del 12-02-1985 de la Notaría 29 de Bogotá	adjudicación en sucesión de derechos de cuota	DE: ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ. DE: ALICIA CHACÓN DE GUERRA A: JOSÉ FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ.	(2017-22992) 21-04-2017	(adjudicación en área parcial sobre cuerpo cierto)	50S-827208 y 50S-828561



00000116  
19 FEB 2024



Como fundamento legal de lo aquí expuesto, se tiene lo establecido en el artículo 54 de la Ley 1579 de 2012, que a la letra dice:

*"Unificación de folios de matrícula inmobiliaria. En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro."*

*La unificación se produce cuando el Registrador tiene conocimiento de la existencia de dos folios de matrícula, sobre un mismo bien raíz determinado. Para que esa identidad se dé, es indispensable que los linderos anotados en ambos folios coincidan en todos y cada uno de los puntos cardinales en ellos señalados, es decir, que exista identidad registral documental, acorde con los documentos que reposen en el archivo de la Oficina.*

*Detectada la duplicidad de matrículas, el Registrador ordenará la unificación mediante Resolución motivada conservando como folio único aquel que presente la tradición más completa o la apertura más antigua. Si los folios presentan la misma fecha de apertura, se tendrá como folio único el que tenga la inscripción más remota; si ambos presentan la misma circunstancia, el que tenga más anotaciones, y si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se hayan expedido más número de certificados. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del o los folios anulados si no estuvieren registradas en aquellos y se ordenarán cronológicamente.*

*Si bien es cierto que los linderos de los folios 50S-40549289, 50S-812031, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561 no coinciden, si tienen una identidad registral en virtud de corresponder todos a un mismo inmueble, tal como se ha dejado en evidencia a lo largo de esta resolución.*

*De igual manera y por presentar la tradición más antigua mostrando claridad en su procedencia, descripción e identificación; el folio de matrícula que debe prevalecer, es el distinguido con el 50S-812031 y no los folios 50S-40549289, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561, se debe dejar surtiendo sus efectos la correspondiente al folio primero mencionado y ordenar con respecto a esto el cierre los folios 50S-40549289, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561, no sin antes entrar a considerar la validez y eficacia de sus anotaciones para ser trasladadas al folio que ha de quedar definitivo y único.*

*Estudiadas las anotaciones de los folios a cerrarse, y teniendo en cuenta la tabla anterior, se encuentra necesario que en su respectivo orden cronológico se*



00000116

19 FEB 2024



trasladen la anotación No 03 del folio 50S-40434397 (declaración del 30-09-1947 Juzgado 5º Civil Municipal de Bogotá), modificando en sección personas la asignación "A: CHACÓN EPIFANIO" por "A: CHACÓN GÓMEZ EPIFANIO", las anotaciones Nos 03 y 04 del folio 50S-827208 (Escritura pública No 1032 del 12-02-1985 de la Notaría 29 de Bogotá) adicionando en sección personas de esta anotación 03 a la asignación ya estipulada "A: CHACÓN DE GUERRA ALICIA" las asignaciones "A: FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ, A: EPIFANIO CHACÓN GÓMEZ, A: ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ, A: IGNACIO CHACÓN GÓMEZ, A: BÁRBARA CHACÓN DE ARÉVALO", de este folio también la anotación No. 05 (Escritura pública No 27 del 18-01-2017 de la Notaría 28 de Bogotá) agregando en su comentario "DE DERECHOS DE CUOTA SOBRE CUERPO CIERTO"; la anotación No. 05 del folio 50S-797045 (Escritura pública No 8277 del 05-10-1990 de la Notaría 29 de Bogotá) agregando en su comentario "DE DERECHOS DE CUOTA SOBRE CUERPO CIERTO", y las anotaciones 02 (Escritura pública No 4194 del 31-12-1980 de la Notaría 13 de Bogotá) y 03 (Escritura pública No 4825 del 16-07-1987 de la Notaría 29 de Bogotá), al folio que ha de quedar vigente y surtiendo efectos frente a terceros, pues debe entenderse que la inscripción de estos instrumentos debió efectuarse directamente en el folio 50S-812031; por tal motivo, se deberá además de lo ya dicho excluir las citadas anotaciones del historial traditicio de los folios en comento.

Una vez efectuados estos traslados al folio 50S-812031, se deberá adecuar su anotación 01 (Escritura pública No 5722 del 01-10-1937 de la Notaría 2ª de Bogotá) adicionando en sección personas de esta anotación a la asignación ya estipulada "A: ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ" las asignaciones "A: FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ, A: EPIFANIO CHACÓN GÓMEZ, A: IGNACIO CHACÓN GÓMEZ, A: BÁRBARA CHACÓN DE ARÉVALO, A: CHACÓN DE GUERRA ALICIA"; ninguno llevará "x" de propietario por no estar aquí ante derechos de pleno dominio y en su comentario se indicará "sobre cuerpo cierto, área asignada a cada uno con base en lo citado en esta escritura".

Adicionalmente se deberá adecuar la descripción área y linderos de este folio que quedara vigente, suprimiendo todo su contenido y que en adelante indicará:

"la mitad proindiviso el lote # 5 de la manzana "L" del barrio 20 de Julio que forma parte del San Cristóbal (sic) de esta ciudad cuyo lote tiene una extensión de 390,62 v2 marcado según dicha escritura con el # 806 ocho cero seis de la calle 22 sur que linda "norte con parte el lote número cuatro de la misma manzana, sur con la calle "Francisco J Gutiérrez" hoy calle 22 sur; oriente con la carrera "Camilo Torres" hoy calle 7ª A, y occidente con el lote # 6 de la misma manzana"



00000116  
19 FEB 2024



Así mismo y en su sección de dirección o nombre del inmueble se insertara como nomenclatura provisional la "calle 22 sur # 8 – 06", sin perjuicio de las asignaciones que la entidad catastral competente formalice para el efecto.

Además de lo ya dicho anteriormente, lo que aquí se define se ampara en la facultad correctora dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos), que lo autoriza para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, y en concordancia con lo ordenado por el artículo 49 de la misma normatividad, indicante del modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria de manera que exhiba en todo momento el real estado jurídico del respectivo bien; se procederá a las correspondientes correcciones ya mencionadas precisando las salvedades de ley a que haya lugar.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Ordenar la unificación de los folios de matrícula 50S-812031, 50S-40549289, 50S-797045, 50S-40434397, 50S-827208 y 50S-828561, y como consecuencia de ello, dejar surtiendo efectos solamente el folio 50S-812031 y dejar sin valor ni efectos jurídicos la apertura los demás mencionados, acorde con la parte considerativa de la presente resolución y efectúense las salvedades de ley.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Trasladar en su respectivo orden cronológico la anotación No 03 del folio 50S-40434397, modificando en sección personas la asignación "A: CHACÓN EPIFANIO" por "A: CHACÓN GÓMEZ EPIFANIO", las anotaciones Nos 03 y 04 del folio 50S-827208, adicionando en sección personas de esta anotación 03 a la asignación ya estipulada "A: CHACÓN DE GUERRA ALICIA" las asignaciones "A: FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ, A: EPIFANIO CHACÓN GÓMEZ, A: ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ, A: IGNACIO CHACÓN GÓMEZ, A: BÁRBARA CHACÓN DE ARÉVALO", de este folio también la anotación No. 05 agregando en su comentario "DE DERECHOS DE CUOTA SOBRE CUERPO CIERTO"; la anotación No. 05 del folio 50S-797045 agregando en su comentario "DE DERECHOS DE CUOTA SOBRE CUERPO CIERTO", y las anotaciones 02 y 03, al folio de matrícula 50S-812031; por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia y háganse las respectivas salvedades conforme lo indica la Ley 1579 de 2012.





00000116  
19 FEB 2024



**ARTÍCULO TERCERO:** Adecuar la anotación 01 del folio de matrícula 50S-812031, adicionando en sección personas a la asignación ya estipulada "A: ROSA MARÍA CHACÓN GÓMEZ", las asignaciones "A: FRANCISCO CHACÓN GÓMEZ, A: EPIFANIO CHACÓN GÓMEZ, A: IGNACIO CHACÓN GÓMEZ, A: BÁRBARA CHACÓN DE ARÉVALO, A: CHACÓN DE GUERRA ALICIA"; ninguno llevará "x" de propietario por no estar aquí ante derechos de pleno dominio y en su comentario se indicará "SOBRE CUERPO CIERTO, ÁREA ASIGNADA A CADA UNO CON BASE EN LO CITADO EN ESTA ESCRITURA", acorde con la parte considerativa de la presente resolución y efectúense las salvedades de ley.

**ARTÍCULO CUARTO:** Adecuar la descripción área y linderos del folio de matrícula 50S-812031, suprimiendo todo su contenido y que en adelante indicará:

"la mitad proindiviso el lote # 5 de la manzana "L" del barrio 20 de Julio que forma parte del San Cristóbal (sic) de esta ciudad cuyo lote tiene una extensión de 390,62 v2 marcado según dicha escritura con el # 806 ocho cero seis de la calle 22 sur que linda "norte con parte el lote número cuatro de la misma manzana, sur con la calle "Francisco J Gutiérrez" hoy calle 22 sur; oriente con la carrera "Camilo Torres" hoy calle 7ª A, y occidente con el lote # 6 de la misma manzana"

Lo anterior por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia y háganse las respectivas salvedades conforme lo indica la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO QUINTO:** Adecuar la sección de dirección o nombre del inmueble del folio de matrícula 50S-812031 en la que se insertara como nomenclatura provisional la "CALLE 22 SUR # 8 - 06", sin perjuicio de las asignaciones que la entidad catastral competente formalice para el efecto, acorde con la parte considerativa de la presente resolución y efectúense las salvedades de ley.

**ARTÍCULO SEXTO:** Notificar personalmente esta Resolución a los señores, a las señoras ROSA MARÍA CHACÓN RODRÍGUEZ, carrera 69 D # 04 -28 sur y al correo electrónico rosychaconro@hotmail.com, CHARLIE PAOLA CHACÓN ROCHA, a la carrera 31 D # 01 F - 17 (apartamento 510) de Bogotá y al correo electrónico charliepaola@hotmail.com, a BLANCA CECILIA GÓMEZ CHACÓN, a la carrera 78 G # 06 B - 75 de Bogotá y LAIGNNE NATALIA CHACÓN ARCINIEGAS, a la carrera 113 B # 153 - 20 (torre 17 apto 402) de Bogotá y al correo electrónico laignesita20@hotmail.com, y a todos los herederos determinados e indeterminados de los señores a los señores EPIFANIO CHACÓN MÉNDEZ, GREGORIA GÓMEZ DE CHACÓN, IGNACIO CHACÓN GÓMEZ, EPIFANIO CHACÓN GÓMEZ y BÁRBARA CHACÓN GÓMEZ DE ARÉVALO en la calle 22 sur # 08 - 06 de Bogotá; y de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente



00000116

19 FEB 2024



interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art. 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el Registrador principal de esta oficina (Art. 74, 76 Ley 1437 de 2011.).

**ARTÍCULO OCTAVO:** Una vez en firme el presente acto administrativo, comunicar y enviar copia de esta resolución a la Subgerencia de Información Física y Jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para su conocimiento y fines pertinentes.

**ARTÍCULO NOVENO:** La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D. C. a,

19 FEB 2024

  
GLADYS URIBE ALDANA

**Registradora Principal (e) Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá Zona Sur**

Proyectó: Jhon Alejandro Martínez E. (26-02-2024)

<sup>1</sup> Artículo 8°. **Matrícula inmobiliaria.** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando (...)

Artículo 49. **Finalidad del folio de matrícula.** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Artículo 59. **Procedimiento para corregir errores.** Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

(...)  
Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.