



RESOLUCIÓN No. 00000119 28 FEB 2024

Por la cual se establece la verdadera y real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50S-40635943 y 50S-40049903.
Expediente A.A. 254 de 2015.

EL REGISTRADOR 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

A través de memorando interno del 02 de octubre de 2015, se arrima al área de actuaciones administrativas de esta oficina, copia del oficio 2015EE47670 O 1 del 18 de septiembre de 2015 (50S2015ER21152), en el cual la Subgerencia de Información Física y Jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital comunica a esta oficina la posible duplicidad entre las matrículas 50S-40635943 y 50S-40049903; por corresponder ambas a la identificación presunta de un mismo predio, según cotejo efectuado por la entidad solicitante.

Aunado a lo ya dicho, se logró evidenciar que la escritura pública No. 3267 del 05 de diciembre de 2012, otorgada en la Notaria 33 Bogotá, y que figura en el folio de matrícula No. 50S-40635943 y su matriz 50S-40050002, contentiva de una venta y una constitución de patrimonio de familia, las que presentan algunas situaciones irregulares que deben ser revisadas a la luz de la Ley 1579 de 2012 en virtud de los linderos allí citados y el patrimonio de familia que aparentemente se inscribe por fuera de ellos términos fijados por la ley 1579 de 2012.

Con fundamento en lo anterior y mediante auto del 17 de diciembre de 2015, adicionando en auto del 29 de octubre de 2020, se inició la correspondiente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40049903 y 50S-40635943, ordenándose comunicar a PEDRO JOSE PARADA, MARIA LIGIA SAAVEDRA JIMENEZ, JOSE LINO BETANCOURT LARA y JUAN CARLOS LOPEZ TORRES, y demás personas indeterminadas con publicación del auto de apertura en el Diario oficial (edición No. 49.835 del 05 de abril de 2016), y publicación en página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 06



00000119

28 FEB 2024



de diciembre de 2020 de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

En petición del 03 de febrero de 2016 el señor JOSE LINO BETANCOURT LARA autorizando a LUZ CELY BETANCOURT LARA para que reciba copia del auto del 17 de diciembre de 2015, mientras que en petición del 29 de octubre de 2020 autoriza al señor ALFONSO CERVERA para retirar certificado de libertad y tradición del folio de matrícula 50S-40635943

En solicitud del 24 de noviembre de 2020 el señor ALFONSO CERVERA solicita copia de todo el expediente, a quien en oficio No. 50S2020EE19065 del 01 de diciembre de 2020 se advierte que mientras no acredite su interés legal en el asunto, no podrá intervenir en la actuación, aun a pesar de ser viable la obtención de las copias que necesitara. A la fecha de revisión de este expediente para decisión, el requerido no acreditó tal calidad.

Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuó la debida publicación del auto 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 02 de octubre de 2015 (folio 01)
- oficio 2015EE47670 O 1 del 18 de septiembre de 2015, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, radicación 50S2015ER21152 (folio 02)
- Copia fragmento escritura pública No 7745 del 16 de julio de 1990 Notaria 27 de Bogotá (loteo), respecto del lote 7 (folio 04).
- Copia turno de documento No. 2013-38540 del 25 de abril de 2013, contentiva de escritura pública No. 3267 del 05 de diciembre de 2012, Notaría 33 de Bogotá (folio 05)
- Oficio No. 50S2015EE34823 del 30 de noviembre de 2015, (folio 36)
- Oficio del 29 de diciembre de 2015, Notaria 33 de Bogotá, radicación No. 50S2016ER00010 (folio 37)
- Auto del 17 de diciembre de 2015 (folio 56)
- Petición del 03 de febrero de 2016 (folio 58)



00000119

28 FEB 2024

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

- Oficio de comunicación No. 50S2016EE05456 del 01 de marzo de 2016 (folio 60)
- Constancia de publicación Diario Oficial (edición No. 49.835 del 05 de abril de 2016) (folio 63)
- Petición del 29 de octubre de 2020, radicación No. 50S2020ER09709 (folio 64)
- Auto del 17 de diciembre de 2015 (folio 66)
- Oficio de comunicación No. 50S2020EE17417 del 20 de noviembre de 2020 (folio 68)
- Oficio de comunicación No. 50S2020EE17412 del 20 de noviembre de 2020 (folio 69)
- Oficio de comunicación No. 50S2020EE17403 del 20 de noviembre de 2020 (folio 70)
- Constancia publicación página web Superintendencia de Notariado y Registro del 06 de diciembre de 2020 (folio 72).
- Petición del 24 de noviembre de 2020, radicación No. 50S2020ER10916 (folio 73)
- Oficio No. 50S2020EE19065 del 01 de diciembre de 2020 (folio 74)
- Edicto publicación del 22 de agosto de 2022 (folio 79)
- Oficio No. 50S2020EE18558 del 01 de agosto de 2023 (folio 84)
- Oficio del 06 de julio de 2016, Notaria 33 de Bogotá, radicación No. 50S2016ER14589 (folio 99)
- Copia autentica de escritura pública No. 3267 del 05 de diciembre de 2012, Notaría 33 de Bogotá (folio 100)
- Impresión simple folios 50S-40635943 y 50S-40049903.

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para las matrículas inmobiliarias 50S-40635943 y 50S-40049903.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 8, 49 y 59¹ 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



00000119

28 FEB 2024



adscrito a su competencia respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida.

Tomando como base en lo anterior, y según lo revisado en nuestros archivos, se encuentran los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40635943 y 50S-40049903 de los cuales se destacan los siguientes elementos:

Matricula Inmobiliaria	50S-40635943	50S-40049903
Dirección	Sin dato	KR 64A 62C 09 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
Propietario actual	JOSE LINO BETANCOURT LARA	PEDRO JOSE PARADA, MARIA LIGIA SAAVEDRA JIMENEZ
Área	72 MS2	72 MS2
Linderos	NORTE: en distancia aproximada de 6.00 mts ORIENTE: en distancia aproximada de 12.00 mts SUR: en distancia aproximada de 6.00 mts OCCIDENTE: en distancia aproximada de 12.00 mts	NORTE: en distancia aproximada de 12 mts con el lote No. 6 ORIENTE: en distancia aproximada de 6.00 mts con el lote No. 4 SUR: en distancia aproximada de 12 mts con el lote No. 8 OCCIDENTE: en distancia aproximada de 6.00 mts con vía publica
Fecha apertura	18 DE JULIO DE 1994	05 DE OCTUBRE DE 1990
Título apertura	ESCRITURA PUBLICA N° 893 DEL 05 DE MARZO DE 1969 DE LA NOTARIA 3° DE BOGOTÁ	ESCRITURA PUBLICA No. 7745 DEL 16 DE JULIO DE 1990 DE LA NOTARIA 27 DE BOGOTÁ
Acto Inscrito	Venta de PEDRO JOSE PARADA, MARIA LIGIA SAAVEDRA JIMENEZ a JOSE LINO BETANCOURT LARA	LOTEO
Numero de anotaciones	04	04

Ante la presunta duplicidad de los folios aquí analizados, se encuentra una situación en la cual se encuentra inmersa escritura pública No. 3267 del 05 de diciembre de 2012, Notaría 33 de Bogotá respecto de los linderos y área del inmueble anteriormente descritos y que de entrada desplaza la situación de duplicidad, pues documentalmente no se tiene una referencia geográfica precisa de los linderos del



00000119
28 FEB 2024



inmueble identificado con folio de matrícula 50S-40635943 que permita inferir la ubicación del predio.

En relación con lo anterior y al observar detenidamente el contenido del documento físico radicado, este no contiene más que lay una dirección provisional asignada que responde a la "CARRERA 64 A NUMERO 62D-09 SUR" y la matrícula inmobiliaria del predio matriz (50S-40050002) y los ya citados linderos del predio enajenado que se citaron en la tabla anteriormente citada, información insuficiente para poder generar una matrícula inmobiliaria nueva.

Adicionalmente, sobre el instrumento anteriormente citado e inscrito con el turno de documento No. 2013-38540 del 25 de abril de 2013, se contempla en su contenido además de la venta parcial comentada, una constitución de patrimonio de familia inscrita en anotación No. 04

Pese a lo anterior, al verificar la fecha de la escritura mencionada (05 de diciembre de 2012) en relación con la fecha de presentación a registro siendo ésta el 25 de abril de 2013, se encuentra que el plazo especial establecido en el artículo 28 de la Ley 1579 de 2012 de noventa días para la inscripción del patrimonio de familia, se hallaba plenamente vencido.

Pese a lo anterior y ante la posibilidad de subsanar tal situación mediante el otorgamiento de una escritura nueva durante el lapso de apertura del expediente con la notificación efectiva del propietario, nunca se allegó instrumento que solucionara la situación de improcedencia de la pretendida sustitución de patrimonio de familia, así como la aclaración de los linderos dispuestos para la ubicación del inmueble.

Al respecto, se estima pertinente señalar que según 1o del Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012), el registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos, en la forma aquí establecida, y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes. Resuena en este texto legal una entidad de carácter público del servicio y la sujeción a las formas establecidas en el estatuto tendiente a lograr los efectos que para el Registro de Instrumentos Públicos consagran las leyes.

El artículo 2 de la citada norma, contempla que la función registral se fundamenta en tres pilares, como lo son: servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, dar publicidad a los instrumentos públicos referentes a actos y contratos que trasladan o mutan el dominio de los bienes raíces, así como a la imposición de gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la



00000119
28 FEB 2024



propiedad inmueble y, revestir de mérito probatorio a los instrumentos sujetos a registro.

Por su parte, el artículo 4º de la misma normatividad establece que son documentos sujetos al registro:

"a). Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley."

Dicho esto, es pertinente agregar que los actos de registro no son actos administrativos constitutivos, sino de simple atestación; en esa condición, consolidan la tradición como modo, historian una realidad conformada por actos y hechos ajenos a la actividad administrativa, que son los que se originan en la voluntad de las personas como fuente de los negocios privados. De ahí que jurisprudencialmente se haya sostenido en diversas oportunidades, que la certificación como medio de materializar la publicidad que informan al servicio registral constituye constancia sobre la situación jurídica de los bienes sujetos a registro; y si bien esa certificación es un documento público, es el título la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. Su alcance probatorio, de acuerdo con el artículo 264 del Código de Procedimiento Civil, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza.

Tenemos, además, que el artículo 7º de la citada Ley 1579 de 2012 establece: "el archivo de registro se compone de la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita."

A su vez, el artículo 8º señala: "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."



00000119

28 FEB 2024



En este orden de ideas, y tratando de establecer la coherencia que debe concurrir entre el servicio público del registro de instrumentos públicos, los efectos del acto registral y su reconocimiento con los objetivos del servicio, se encuentra que la Ley 1579 de 2012 en su artículo 3° señala una serie de principios que sirven como herramientas legales para tener en cuenta en el momento de efectuar la calificación de un documento que haya sido sometido a registro, que robustecen tal proceso y permiten discernir con mayor rigurosidad situaciones que se presentan en el momento de evaluar la calificación de un documento.

Con base en lo anterior, se debe entender con determinación del inmueble sus datos descriptores como lo son número de matrícula inmobiliaria, área, linderos y dirección; al respecto, verificamos que el parágrafo 1° del artículo 16 de la ley 1579 señala:

“Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

Parágrafo 1°. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión, así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.”

Como se puede observar esta norma faculta al proceso de registro, exigir la individualización correcta y completa de los inmuebles, específicamente entendiéndose por individualización del inmueble la ubicación de los datos relevantes que permitan su plena e inequívoca identificación, situación que no es para nada clara en el folio de matrícula 50S-40635943.

De otra parte, se encuentra que la anotación No 4 del folio citado es improcedente por encontrarse el término de inscripción de la constitución de patrimonio de familia de 90 días hábiles vencido y no haberse subsanado en tiempo la procedencia de esta inscripción haciendo insubsistente la pretendida legalización de titulación de conformidad con lo señalado en el artículo 60 de la Ley 9 de 1989, y el artículo 28 de la Ley 1579 de 2012³.

Dado lo anterior y como producto del desarrollo de esa actividad registral, que se materializada en esta Oficina de registro, podemos encontrar como uno de los actos



00000119

28 FEB 2024



administrativos proferidos por el Registrador de Instrumentos Públicos, la nota devolutiva sostenida en el artículo 22 como producto de la negativa de inscripción cuando el instrumento no reúne los requisitos y por ello contraría el principio de legalidad, acto administrativo que en su momento debió expedirse al encontrar que este instrumento no reunía las calidades mínimas para ser inscrito.

Por otra parte, se tiene que para proceder frente a la inscripción de la escritura pública No. 3267 del 05 de diciembre de 2012 de la Notaría 33 de Bogotá, encontramos que el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 señala:

“Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.”

Por todo lo anteriormente dicho y con base en la facultad correctora dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 del Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral), 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 dejar sin valor ni efecto registral la inscripción de la escritura pública No. 3267 del 05 de diciembre de 2012, Notaría 33 de Bogotá mediante el turno de documento No. 2013-38540 del 25 de abril de 2013 (folios 50S-40635943 y 50S-40050002); así como de las hipotecas trasladadas desde folio de mayor extensión y que constan en anotaciones 01 y 02 del folio de matrícula 50S-40635943, y una vez excluidas estas anotaciones, se deberá efectuar el cierre de este folio dando aplicación al artículo 55 de la Ley 1579 de 2012⁴, precisando las salvedades de ley a que haya lugar.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: *Dejar sin valor ni efectos jurídicos las anotaciones Nos. 01, 02, 03 y 04 del folio 50S-40635943 y anotación 19 del folio de matrícula 50S-40050002, y en consecuencia y efectuar el cierre de la primera matrícula citada en este artículo; por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.*



00000119
28 FEB 2024



ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente esta Resolución a los señores a PEDRO JOSE PARADA y MARIA LIGIA SAAVEDRA JIMENEZ a la carrera 25 # 20 - 33 sur de Bogotá, a JOSE LINO BETANCOURT LARA a la carrera 8 # 18 - 11 Sur de Bogotá y a JUAN CARLOS LOPEZ TORRES en la carrera 14 A # 46 - 51 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 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 (Artículos 67, 69 y 73 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO: 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 (Artículos 74, 76 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: 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 en respuesta de su oficio 2015EE47670 O 1 del 18 de septiembre de 2015 (50S2015ER21152).

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

28 FEB 2024

GLADYS URIBE ALDANA

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

Proyecto

Jhon Alejandro Martínez E. (21-02-2023)

¹ 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 (...)



00000119

28 FEB 2024

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

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.

² **Artículo 28. Oportunidad especial para el registro.** La hipoteca y el patrimonio de familia solo podrán inscribirse en el registro inmobiliario dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento.

³ **Artículo 60.** En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2, 4 y 5 de la Ley 91 de 1936.

⁴ **Artículo 55. Cierre de folios de matrícula.** Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado".