

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

RESOLUCIÓN No. **000081** de 2024 21 FEB 2024

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 497 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 50N2023ER05012 del 01 de agosto de 2023, el señor Rodrigo Alejandro González Camero actuando en calidad de apoderado de la señora NOHORA INES PEDRAZA NIÑO, quien es propietaria del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20212729 (apto 305) solicitó ante esta oficina lo siguiente: (fs 2 al 45)

RODRIGO ALEJANDRO GONZALEZ CAMERO, abogado en ejercicio, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado judicial de la señora NOHORA INES PEDRAZA NIÑO, conforme al poder que se adjunta, me dirijo a ustedes haciendo uso del Derecho de Petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, para solicitar que dentro del término establecido en la Ley 1755 de 2015 se me informe cuáles fueron los documentos revisados y analizados por esta oficina de registro para inscribir la anotación #12 en el folio de matrícula 50N-20212718.

Ha de tenerse en cuenta que la Escritura Pública 2333 de Octubre 17 de 2017 menciona que la venta se hacía sobre el local 1-02 “y el uso exclusivo del parqueadero #15” del Edificio Skyros. Al respecto es importante mencionar que la Escritura Pública 1008 de Abril 27 de 2004 (Reforma Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio Skyros) menciona en su artículo 33 que el parqueadero #15 es de uso exclusivo del apartamento 305 del edificio Skyros cuya propietaria es la Señora NOHORA INES PEDRAZA NIÑO y en las anotaciones anteriores del citado folio de matrícula no se encuentran inscripciones que den cuenta que el parqueadero #15 es de uso exclusivo del local 1-02.

Para los fines pertinentes adjunto copia de la Escritura Pública 1008 de Abril 27 de 2004 de la Notaría 35 de Bogotá, copia de la Escritura Pública 2333 de Octubre 26 de 2017 de la Notaría 52 de Bogotá, copia del Certificado de Tradición del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria 50N-20212718 y copia del Certificado de Tradición del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria 50N-20212729.

Recibo respuesta a mi petición en la Calle 19 #3-10 Oficina 602 Edificio Barichara 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. **000081** de 2024

21 FEB 2024

Pág. 2 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

(...)

- **LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

Mediante Auto 000072 del 15 de septiembre de 2023, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20212718 y 50N-20212729 (fls 50 al 56).

Este acto administrativo fue comunicado a Rodrigo Alejandro González Camero actuando en calidad de apoderado de la señora NOHORA INES PEDRAZA NIÑO mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE24382 del 25 de septiembre de 2023, fue comunicado a los señores JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ y JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO mediante oficios con número de consecutivo 50N2023EE24383 y 50N2023EE24384 del 25 de septiembre de 2023, fue comunicado a AVIMARCOT LTDA mediante oficios con número de consecutivo 50N2023EE24385 y 50N2023EE24386 del 25 de septiembre de 2023, fue comunicado a la señora ALBA YANETH ARDILA FRANCO en calidad de acreedora mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE24387 del 25 de septiembre de 2023 y fue comunicado al JUZGADO 41 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE24388 del 25 de septiembre de 2023 (fls 57 al 79).

Adicionalmente fue publicado en la página web de la Superintendencia el día 21 de septiembre de 2023 (fls 317 al 319)

El Auto No.000072 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 300 al 206).

- **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 20 de noviembre de 2023 y radicado bajo el número 50N2023ER10324 del 24 de noviembre de 2023, la señora GLORIA NELLY CASTILLO B actuando en calidad de apoderada de los señores JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO y JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ propietarios del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20212718, 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

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024

21 FEB 2024

Pág. 3 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

Comendidamente solicitamos se sirvan requerir al actual Representante Legal de EDIFICIO SKYROS P.H.- para que allegue a esa oficina, a fin de que haga parte de la presente Actuación Administrativa, los siguientes Documentos, dado que es la única persona que los puede tener en los archivos de la Propiedad Horizontal:

1.- Copia de la **Escritura Publica No. 4115** del 13-10-1994, otorgada en la Notaría 35 de Bogotá, mediante la cual se **PROTOCOLIZO** el REGLAMENTO de PROPIEDAD HORIZONTAL.

2.- Copia de la **Escritura Publica No. 1229** del 26-04-1995 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá, mediante la cual **ACLARARON** el REGLAMENTO de PROPIEDAD HORIZONTAL.

3.- Copia de la **Escritura Publica No. 0749** del 08-05-2000 otorgada en la Notaría 35 de Bogotá, mediante la cual **REFORMARON** el REGLAMENTO de PROPIEDAD HORIZONTAL, y que desconocemos totalmente, porque no fue encontrada.

4.- Copia de la **Escritura Publica No. 1108** del 27-04-2004 otorgada de la Notaría 35 de Bogotá, mediante la cual **REFORMAN** nuevamente el REGLAMENTO de PROPIEDAD HORIZONTAL.

5.- Igualmente para que **ALLEGUE** copia de las **PLANILLAS DE ASISTENCIA : QUORUM** a las respectivas Asambleas donde ordenaron y aprobaron las **TRES (3) REFORMAS de la PROPIEDAD HORIZONTAL.**

6.- **ALLEGUE** copia de las **ACTAS DE ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS** que se levantaron donde fueron aprobadas y autorizadas cada una de las **TRES (3) REFORMAS de la PROPIEDAD HORIZONTAL.**

7.- Se requiera al actual Representante Legal de la Copropiedad, señor **ELIECEI LOZANO**, para que informe:

• **Si se comunicó oportunamente** a los Propietarios sobre la decisión tomada de cambiar sus propiedades, como es el hecho de asignar nuevos Garajes, sin su voluntad y consentimiento. En caso positivo **allegue el respectivo soporte.**

• Informe si nosotros como propietarios de los Locales, desde que adquirimos los dos locales, hemos ocupado y ocupamos actualmente el Garaje No. 15.

• Informe si considera que los ocupantes de los Locales, que están entrando y saliendo y no están en forma permanente en el inmueble, podrían estacionarse en el Garaje 16 que esta al fondo con servidumbre para el Garaje 15.

• Informe si considera que el vehículo de los Locales, al ocupar el Garaje 16 se vería gravemente afectado al intentar ocupar ese espacio, con una servidumbre permanente, que estaría tapándole el ingreso y la salida del vehículo constantemente.

B.- Las demás pruebas que su Despacho considere pertinentes con el ánimo de definir la presente investigación Administrativa.

(...)

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. **000081** de 2024 21 FEB 2024

Pág. 4 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

Esta oficina mediante oficio con número de consecutivo 50N2023EE33990 del 6 de diciembre de 2023, le informó a la peticionaria que su escrito sería remitido al expediente 497 de 2023, con el fin que hiciera parte del material probatorio.

Así mismo, se le informó que esta oficina a través del oficio con número de consecutivo 50N2023EE33979 del 06 de diciembre de 2023, había requerido a la Notaria 35 de Bogotá, con el fin que enviara copia de la Escritura Pública No.4115 del 13 de octubre de 1994, contentiva del acto de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, toda vez que verificada el área de microfilmación de esta oficina no reposaba dicho instrumento público, el cual se requería de carácter urgente para impulsar el expediente 497 de 2023.

- ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio, los siguientes documentos:

1. Copia del correo electrónico de fecha 10 de agosto de 2023, suscrito por el abogado especializado y dirigido al área de jurídica respecto a la petición con radicado 50N2023ER05012.
2. Copia del escrito radicado en esta oficina bajo el número 50N2023ER05012 del 1 de agosto de 2023, por parte del señor RODRIGO ALEJANDRO GONZALEZ CAMERO en calidad de apoderado de la señora Nohora Inés Pedraza Niño junto con cada uno de sus anexos.
3. Impresión simple del folio 50N-20212718.
4. Copia del Auto No.000072 del 15 de septiembre 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.
5. Copia del oficio comunicado al señor Rodrigo Alejandro González Camero actuando en calidad de apoderado de la señora NOHORA INES PEDRAZA NIÑO mediante número de consecutivo 50N2023EE24382 del 25 de septiembre de 2023.
6. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE24382 del 25-09-2023 dirigida al correo electrónico del señor Rodrigo Alejandro González Camero actuando en calidad de apoderado de la señora NOHORA INES PEDRAZA NIÑO.
7. Copia de los oficios comunicados a los señores JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ y JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO mediante número de consecutivo 50N2023EE24383 y 50N2023EE24384 del 25 de septiembre de 2023.
8. Copia de los oficios comunicados a AVIMARCOT LTDA mediante número de consecutivo 50N2023EE24385 y 50N2023EE24386 del 25 de septiembre de 2023.
9. Copia del oficio comunicado a la señora ALBA YANETH ARDILA FRANCO en calidad de acreedora mediante número de consecutivo 50N2023EE24387 del 25 de septiembre de 2023.
10. Copia del oficio comunicado al JUZGADO 41 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, mediante número de consecutivo 50N2023EE25388 del 25 de septiembre de 2023.

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

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024

21 FEB 2024

Pág. 5 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

11. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE24388 del 25-09-2023 dirigida al correo electrónico del JUZGADO 41 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ,
12. Copia de los correos electrónicos de fecha 05 de diciembre de 2023, suscrito por el abogado especializado y enviado al área de microfilmación de la Orip Bogotá Norte.
13. Copia del correo electrónico de fecha 05 de diciembre de 2023, suscrito por el funcionario del área de microfilmación de la Orip Bogotá Norte y dirigido al abogado especializado.
14. Copia del formulario de calificación de fecha 14 de febrero de 1995 respecto al turno de radicación 1995-8874, Escritura Pública No.4115 del 13-10-1994 de la Notaria 35 de Bogotá.
15. Copia de la Escritura Pública No.1229 del 26 de abril de 1995 de la Notaria 35 de Bogotá, la cual reposa en el área de microfilmación de la Orip Bogotá Norte.
16. Copia de la Escritura Pública No.3284 del 26 de septiembre de 1995 de la Notaria 35 de Bogotá la cual reposa en el área de microfilmación de la Orip Bogotá Norte.
17. Copia de la Escritura Pública No.1546 del 19 de mayo de 1995 de la Notaria 35 de Bogotá, la cual reposa en el área de microfilmación de la Orip Bogotá Norte.
18. Copia de la Escritura Pública No.0309 del 15 de febrero de 1999 de la Notaria 35 de Bogotá, la cual reposa en el área de microfilmación de la Orip Bogotá Norte.
19. Copia de la Escritura Pública No.0749 del 8 de mayo del 2000 de la Notaria 35 de Bogotá, la cual reposa en el área de microfilmación de la Orip Bogotá Norte.
20. Copia de la Escritura Pública No.1108 del 27 de abril de 2004 de la Notaria 35 de Bogotá, la cual reposa en el área de microfilmación de la Orip Bogotá Norte.
21. Copia del escrito radicado en esta oficina bajo el número 50N2023ER10324 del 24 de noviembre de 2023, por parte de la señora GLORIA NELLY CASTILLO B actuando en calidad de apoderada de los señores JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO y JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ junto con cada uno de sus anexos.
22. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2023EE33979 del 06 de diciembre de 2023, suscrito por el Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la Notaria 35 de Bogotá.
23. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE33979 del 6-12-2023 dirigida al correo electrónico de la Notaria 35 de Bogotá.
24. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2023EE33990 del 06 de diciembre de 2023, suscrito por el Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la señora GLORIA NELLY CASTILLO B actuando en calidad de apoderada de los señores JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO y JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ.
25. Copia de la constancia de envío y entrega del radicado 50N2023EE33990 del 6-12-2023 dirigida al correo electrónico de la señora GLORIA NELLY CASTILLO B actuando en calidad de apoderada de los señores JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO y JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ.
26. Copia del escrito radicado en esta oficina bajo el número 50N2024ER00115 del 11 de enero de 2021, por parte de la Notaria 35 de Bogotá, a través del cual remite copia integra de la Escritura Pública No.4115 del 13-10-1994 de la Notaria 35 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. **000081** de 2024

21 FEB 2024

Pág. 6 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 497 DE 2023.

27. Copia de la Escritura Pública No.4115 del 13-10-1994 de la Notaria 35 de Bogotá la cual reposa en el protocolo de la Notaria 35 de Bogotá.
28. Copia del Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el Director Técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.
29. Copia de la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro.
30. Constancia de Publicación del Auto No.000072 de 2023 en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 21 de septiembre de 2023.
31. Copia de la Escritura Pública No.1569 del 23 de abril de 2002 de la Notaria 29 de Bogotá, la cual reposa en el sistema Iris Documental.

- **CONSIDERACIONES DE LA ORIP**

Realizado el estudio de los títulos que componen el historial de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20212718 y 50N-20212729, se encontró lo siguiente:

Mediante el turno de radicación **1995-8874** del 10 de febrero de 1995, ingresó para su registro la Escritura Pública No.4115 del 13 de octubre de 1994 de la Notaria 35 de Bogotá, contentiva del acto de CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio “SKYROS-PROPIEDAD HORIZONTAL” que realiza la sociedad INVERSIONES BALLESTA S.A con relación al folio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria **50N-20179881** (fl 83).

El edificio constaba de 7 pisos y semisótano para 30 apartamentos, 2 locales comerciales, 35 parqueaderos para residentes y 5 parqueaderos para visitantes.

La citada escritura pública fue registrada en el folio de mayor extensión **50N-20179881** y fueron segregadas las matrículas inmobiliarias **50N-20212717 al 50N-20212751**, entre ellas los folios de matrícula inmobiliaria **50N-20212718 y 50N-20212729** objeto del caso de estudio.

Dentro del texto de la Escritura Pública No.4115 del 13 de octubre de 1994 de la Notaria 35 de Bogotá, quedó establecido lo siguiente: (fl 257)

(...)

000081
 RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 7 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

CAPITULO 4
DE LOS BIENES DE DUMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO
Artículo 9.- Delimitación y Destinación. - Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están comprendidos dentro de sus linderos y sirven exclusivamente a su propietario. La determinación de la delimitación interna de los bienes se efectuó por el sistema de alfileres, partiendo del punto denominado (I) el cual se encuentra localizado en todas las Unidades a la izquierda de la entrada principal, siguiendo el perímetro de la Unidad en el sentido del movimiento de las manecillas del reloj hasta encerrar nuevamente en el punto (I).
tales bienes son los siguientes :
1. -- Zona de Comercio
El Edificio "SKYRUS - PROPIEDAD HORIZONTAL" tiene 2 locales comerciales localizados en el primer piso, destinados a la actividad comercial (Comercio tipo A grupos 1 y 2A). A continuación se distinguen por denominación, ubicación, altura, área y linderos, de acuerdo con los planos de Propiedad Horizontal que forman parte de este Reglamento.

Posteriormente, señala la citada escritura que el primer piso está comprendido por lo siguiente: (fls 259 y 260)

PRIMER PISO	
Antejardín, rampas, zona verde cubierta	130.64 M2
Circulación vehicular y peatonales, salón comercial, baño, cocina, recepción,	
caladuría, baño, acceso, ascensor,	

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

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


000081

RESOLUCIÓN No.

de 2024

21 FEB 2024

Pág. 8 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

	escaleras, marcos, ductos.		
	columnas.		
	207.30 M2		
	Garaje 13 (Cupo Comercio)		
	9.90 M2		
	Garajes comunes de uso exclusivo Nos.		
	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09,		
	10, 11, 12, 17, 18, y 18	146.11 M2	11.01 M2
TOTALES		163.31 M2	142.43 M2

Sin embargo, en este acápite de la Escritura Pública No.4115 del 13 de octubre de 1994 de la Notaria 35 de Bogotá, se estipuló lo siguiente:

Area lote	552.19 M2
Los garajes 01, 02, 03, 04, 05,	
06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13,	
14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21,	
22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,	
30, 33, 34, 35, 39 y 40,	
son comunes de uso exclusivo y	
serán asignados mediante Escritura	
Pública por los vendedores.	

Al revisar la primera escritura pública de venta que realiza la sociedad INVERSIONES BALLESTA S.A con relación al LOCAL 1-02 (50N-20212718) y con relación al APTO 305 (50N-20212729) objeto de estudio evidenciamos lo siguiente como se muestra a continuación:

- **LOCAL 1-02 (50N-20212718)**

Mediante la Escritura Pública No.3284 del 26 de septiembre de 1995 de la Notaria 35 de Bogotá, la sociedad INVERSIONES BALLESTA S.A realiza la primera venta del citado bien inmueble a favor de los señores ISABEL CRISTINA ALBARRAN DE CAMPOS y JESUS ALFREDO CAMPO MORALES.

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

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 9 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

Dentro del texto escriturario quedó plenamente establecido que el vendedor transfería al comprador el pleno derecho de dominio y posesión sobre el LOCAL COMERCIAL 102 como se observa con la siguiente imagen:

PRIMERA: EL VENDEDOR, por este instrumento transfiere a título de COMPRAVENTA en favor de EL COMPRADOR, el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): El local comercial número ciento dos (102)

En ninguno de los apartes de la Escritura Pública No.3284 del 26 de septiembre de 1995 de la Notaria 35 de Bogotá, se observa que la sociedad INVERSIONES BALLESTA S.A en calidad de vendedor haya asignado el garaje No.15 de uso exclusivo al comprador (fls 87 al 97).

Como consecuencia, el abogado calificador de la época al registrar la citada escritura pública no incluyó en el campo de descripción, cabida y linderos del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20212718, que el GARAJE 15 era de uso exclusivo del LOCAL 102 como se observa a continuación:

OFICINA DE REGISTRO DE II. PP. BOGOTA NORTE						01-02-2024		
Consulta de Folios						10:54:38AM		
Matrícula: 20212718				Departamento: 11 BOGOTA D.C.				
E	ANOTACION	DOCUMENTO QUE SE REGISTRA						
S	Nro.	Fecha	Documento	Nro	Fecha	Oficina	Ciudad	Radica
V								
DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS								
Anot	Contenidos en ESCRITURA Nro 4115 de fecha 13-10-94 en NOTARIA 35 de SANTIAFE DE BOGOTA LOCAL 1-02 con area de TOTAL CONSTRUIDA 29.96M2 con coeficiente de 1.28% (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESC. DE ACLARACION DE REGLAMENTO 749 DEL 8-05-2000 NOTARIA 35 DE SANTIAFE DE BOGOTA. EL COEFICIENTE ACTUAL ES 1.283%...							P
4								
4	A							TINA X
4	A							DO X
FMI204								
Field is protected against update. Press F5 or F4 to cancel.								
Count: *1								

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

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

000081

RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 10 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

OFICINA DE REGISTRO DE II. PP. BOGOTA NORTE						01-02-2024	
Consulta de Folios						10:54:38AM	
Matricula: 20212718				Departamento: 11 BOGOTA D.C.			
E ANOTACION		DOCUMENTO QUE SE			Naturaleza Juridica del Acto		
S Nro.	Fecha	Documento	Nro	Cod	Especificacion	Comentario	
V 1	21-04-1994	01ESCRITURA	552	210	HIPOTECA ABIERTA		
V 2	10-02-1995	01ESCRITURA	4115	360	REGLAMENTO PROPI		
V 3	03-05-1995	01ESCRITURA	1229	903	ACLARACION REGLA	REFORMA AL REGLAMEN	
V 4	21-11-1995	01ESCRITURA	3284	101	COMPRVENTA		
V 5	21-11-1995	01ESCRITURA	3284	210	HIPOTECA	ABIERTA SIN LIMITE	
Anot	D/A T	Cedula	Primer Apellido	Segundo Apellido	Nombre	P	
4	DE S	1004453719	INVERSIONES BALLE				
4	A C	270925	ALBARRAN	DE CAMPOS	ISABEL CRISTINA	X	
4	A C	468485	CAMPOS	MORALES	JESUS ALFREDO	X	
FMI204							
Count: 5 v <Replace>							

Ahora bien, la **segunda venta** que se registra sobre dicho bien inmueble se encuentra registrada en la anotación No.8, Escritura Pública No.1569 del 23 de abril de 2002 de la Notaria 29 de Bogotá, donde los señores ISABEL CRISTINA ALBARRAN DE CAMPOS y JESUS ALFREDO CAMPO MORALES transfieren el derecho de dominio sobre el LOCAL COMERCIAL NUMERO 102 a favor de la sociedad AVIMACORT LTDA y no incluye el uso exclusivo del GARAJE No.15 (fls 307 al 315).

- **APARTAMENTO 305 (50N-20212729)**

Mediante la Escritura Pública No.1546 del 19 de mayo de 1995 de la Notaria 35 de Bogotá, la sociedad INVERSIONES BALLESTA S.A realiza la primera venta del citado bien inmueble a favor de los señores FERNANDO SALAZAR CASTRO y DORIS SORAYDA ESTUPIÑAN MARTINEZ.

Dentro del texto escriturario quedó plenamente establecido que el vendedor transfería al comprador el pleno derecho de dominio y posesión sobre el APARTAMENTO 305 y GARAJE P-15 como se observa con la siguiente imagen:

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 11 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

PRIMERA: EL VENDEDOR, por este instrumento transfiere a título de COMPRAVENTA en favor de EL COMPRADOR, el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): APARTAMENTO TRES CIENTOS CINCO (305) Y GARAJE P-15

Apartamento 305: Su acceso es por la transversal 44 No. 102-29 está localizado en el tercer piso del Edificio. Tiene Área total construida de 41.47 M2 y Área privada de 37.99 M2. Se determina por los siguientes linderos, muros comunes y de fachada de por medio: En línea quebrada entre los puntos 1 y 2, en distancias sucesivas de 0.93 y 3.54 metros con el Apartamento 304. En línea recta entre los puntos 2 y 3, en distancias sucesivas de 0.00 metros, con vacío sobre primer piso (parqueos). En línea quebrada entre los puntos 3 y 4, en distancias sucesivas de 4.77, 0.08, 0.74 y 1.35 metros, con el apartamento 306. En línea quebrada entre los puntos 4 y encierra en el 1, en distancias sucesivas de 0.40, 0.89, 0.27, 1.00, 0.08, 1.40, 0.19 y 0.99 metros, con ductos comunes y con zona común (hall). Como se indica en los planos, la columna que se encuentra en su interior, es de propiedad común. CENIT.- Con la placa común que lo separa del cuarto piso. NADIR.- Con la placa común que lo separa del segundo piso. DEPENDENCIAS Y ALTURAS.- Hall, sala comedor, cocina, baño de hall y una alcoba con vestier. Su altura es de 2.20 metros El garaje P-15 es de uso exclusivo.

De lo anterior, se concluye entonces que el vendedor con la primera venta que realiza al comprador, efectuó la asignación del garaje No.15 como de uso exclusivo del apartamento 305, en cumplimiento de lo establecido en la Escritura Publica No.4115 del 13 de octubre de 1994 de la Notaria 35 de Bogotá contentiva del acto de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal donde quedó estipulado que los garajes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19,

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

000081

RESOLUCIÓN No.

de 2024

21 FEB 2024

Pág. 12 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 39 y 40 eran comunes de uso exclusivo y serían asignados mediante escritura pública por los vendedores (fls 980 al 108).

Sin embargo, a pesar de dicha asignación, el abogado calificador de la época al registrar la citada escritura pública no incluyó en el campo de descripción, cabida y linderos como en el comentario de la anotación No.4 del folio 50N-20212729, que el GARAJE 15 era de uso exclusivo del APARTAMENTO 305 como se observa a continuación:

E ANOTACION		DOCUMENTO QUE SE REGISTRA						
S Nro.	Fecha	Documento	Nro	Fecha	Oficina	Ciudad	Radica	
V								
DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS								
Anot		Contenidos en ESCRITURA Nro 4115 de fecha 13-10-94 en NOTARIA 35 de SANTIAFE DE BOGOTA APARTAMENTO 305 con area de TOTAL CONSTRUIDA 41.47M ² con coeficiente de 1.90 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESC. DE ACLARACION DE REGLAMENTO 749 DEL 8 DE 2000 NOTARIA 35 DE SANTIAFE DE BOGOTA. EL COEFICIENTE ACTUAL ES 1.903%.					P	
4	A						DA	X
4	A						DA	X

FMI204
Field is protected against update. Press F5 or F4 to cancel.
Count: *1

Ahora bien, la **segunda venta** que se registra sobre el folio 50N-20212729 se encuentra registrada en la anotación No.7, Escritura Pública No.309 del 15 de febrero de 1999 de la Notaria 35 de Bogotá, donde los señores FERNANDO SALAZAR CASTRO y DORIS SORAYDA ESTUPIÑAN MARTINEZ transfieren el derecho de dominio sobre el APARTAMENTO 305 Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE No.15 a favor de la señora NOHORA INES PEDRAZA NIÑO (fls 120 al 130).

Pese a lo anterior, el abogado calificador de la época tampoco realizó la inclusión en el comentario de la anotación No.7 del folio 50N-20212729, que el GARAJE 15 era de uso exclusivo del APARTAMENTO 305.

Sin embargo, todos los títulos antecedentes registrados en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20212729 han incluido dentro del texto escriturario el uso exclusivo del GARAJE No.15.

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
Version: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 13 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

Igualmente, encontramos que mediante la Escritura Pública No.264 del 03 de febrero de 1995 de la Notaria 35 de Bogotá, INVERSIONES BALLESTA S.A realizó la ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que se había constituido mediante la Escritura Publica No.4115 del 13 de octubre de 1994 de la Notaria 35 de Bogotá, en el sentido de incorporar los apartamentos 601, 602, 603, 604, 605, 702 y 703, turno de radicación **1995-8875**.

Posteriormente, se observa que mediante el turno de radicación **1995-27976** del 03 de marzo de 1995, ingresó para su registro la Escritura Pública No.1229 del 26 de abril de 1995 de la Notaria 35 de Bogotá, contentiva del acto de REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que realiza la sociedad INVERSIONES BALLESTA S.A, en el sentido de reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal que fue constituido mediante la Escritura Publica No.4115 del 13 de octubre de 1994 de la Notaria 35 de Bogotá, respecto a los siguientes aspectos: (fls 83 al 85)

(...)

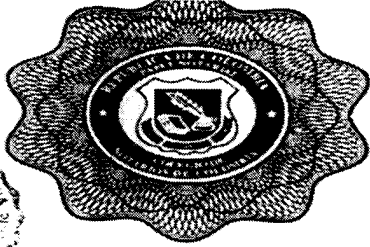
SEGUNDO: Que obrando en la calidad antes citada procede
a efectuar las siguientes modificaciones al Reglamento
de propiedad horizontal antes mencionado: -----
a) Los lugares de parqueo inicialmente asignados a
visitantes, ubicados en el semisótano de edificio y
distinguidos con los numeros P-31, P-32, y P-37 se
denominaran los dos primeros P-39 y P-40 y continuarán
siendo zonas comunes pero de uso exclusivo de los
propietarios de los apartamentos y en consecuencia
serán asignados mediante escritura publica: -----
b) En el sotano se asignan como garajes también de uso
exclusivo los numeros P-41 y P-42:-----
c) Que con el propósito de conservar el numero 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 - 05 - 2023

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 14 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.



0004
FMS 2

carques inicialmente asignados para
visitantes y cumpliendo con las
normas establecidas por el
Departamento Administrativo de
Planeación Distrital para tal
efecto, se conservan con este
proposito en el sotano los lugares P-36 y P-38 y se
habilitan en el primer piso los numeros P-31, P-32 y P-
37. -----
HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA.-----
ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:-----
Se advirtió al otorgante la necesidad de registrar esta
escritura publica dentro del termino legal en la Oficina
de Registro de Instrumentos Públicos.-----
LEIDA esta escritura en forma legal, el otorgante estuvo
de acuerdo con ella. la aceptó en la forma como esta
redactada y, en testimonio de su aprobación y
asentimiento, la firma conmigo y ante mí la Notaria de
todo lo cual doy fe.-----

(...)

Posteriormente, mediante el turno de radicación **2000-28447** del 29 de mayo del 2000, ingresó para su registro la Escritura Pública No.749 del 08 de mayo del 2000 de la Notaria 35 de Bogotá, contentiva del acto de REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que realiza el representante legal del EDIFICIO SKYROS-PROPIEDAD HORIZONTAL, que fue constituido mediante la Escritura Publica No.4115 del 13 de octubre de 1994 de la Notaria 35 de Bogotá, en el sentido de acogerse a la Ley 16 de 1985 y de aclarar los porcentajes de participación de cada una de las unidades de dominio privado en el patrimonio de la nueva persona jurídica que nace por mandato legal con el sometimiento del Edificio Skyros al régimen de la Ley 16 de 1985 (fls 135 al 146.)

Finalmente, mediante el turno de radicación **2004-33431** del 6 de mayo del 2004, ingresó para su registro la Escritura Pública No.1108 del 27 de abril del 2004 de la Notaria 35 de Bogotá, contentiva del acto de REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que realiza el representante legal del EDIFICIO SKYROS-PROPIEDAD HORIZONTAL, que fue constituido mediante la Escritura Publica No.4115 del 13 de octubre de 1994 de la Notaria 35 de Bogotá, en el

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

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024

21 FEB 2024

Pág. 15 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497
DE 2023.

sentido de adecuarlo al régimen consagrado en la Ley 675 de 2001, conforme a la decisión adoptada por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios en su reunión del 12 de febrero del año 2004, según consta en el acta No.019 que anexa para su protocolización como se cita en la Escritura Pública No.1108 del 27 de abril del 2004 de la Notaria 35 de Bogotá.

Así mismo, dentro del ARTICULO CUARTO de la mencionada escritura se dijo lo siguiente:

(...)

CUARTO: NUEVO TEXTO.- Que el texto literal del Nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO SKYROS PROPIEDAD HORIZONTAL, aprobado por la Asamblea General de Copropietarios con el quórum reglamentario, es el siguiente: -----
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SKYROS UBICADO EN LA TRANSVERSAL 44 No- 102-17/27/29/31 DE BOGOTA DISTRITO CAPITAL -----

(...)

Por otro lado, dentro del texto escriturario quedó establecido lo siguiente con relación a los parqueaderos de los propietarios y de los visitantes:

(...)

2) Los bienes no esenciales son los demás bienes que no tienen las características de los anteriores, es decir, son de dominio común, pero pueden ser enajenados para su reemplazo o sustitución en razón de desuso, desperfectos o reformas para el mejor funcionamiento del inmueble, mediante decisión tomada por los órganos de la administración de la copropiedad de acuerdo con las respectivas atribuciones y de conformidad con el presente reglamento. Con el fin de que en este reglamento quede una idea informativa clara sobre los parqueaderos tanto de los propietarios como de visitantes, a continuación se hace la relación de dichos bienes Comunes. -----
30 parqueos de uso exclusivo para residentes del Edificio Skyros Propiedad

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 16 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

Horizontal; cinco parqueos para visitantes y uno con cupo transitorio para comercio de los dos locales del Edificio Skyros. -----

GARAJES DEL SEMISOTANO

GARAJES COMUNES DE USO EXCLUSIVO 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 39, 40, 42. De los cuales hay tres parqueos dobles y les corresponden los números: 29 y 30; 33 y 34; y 39 y 40. -----

Según la escritura número mil doscientos veintinueve (1.229) del veintiséis (26) de Abril de mil novecientos noventa y cinco (1995) de la Notaría Treinta y Cinco (35) de Bogotá, se hicieron las siguientes modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal: -----

- a) Los lugares de parqueo inicialmente asignados a visitantes, ubicados en el semisótano del edificio y distinguidos con los números P-31, P-32 y P-37, se denominarán los dos primeros P-39 y P-40 y continuarán siendo zonas comunes pero de uso exclusivo de los propietarios de los apartamentos. -----
- b) En el sótano se asignan como garajes también de uso exclusivo los números P-41 y P-42. -----
- c) Que con el propósito, de conservar el número de parqueos inicialmente asignados para visitantes y cumpliendo con las normas establecidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, para tal efecto, se conservaron con este propósito los lugares P-31 y P-38 y se habilitan en el primer piso los números P-31, P-32 y P-37. -----

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

000081

RESOLUCIÓN No.

de 2024

21 FEB 2024

Pág. 17 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

GARAJES DE VISITANTES DEL SEMISÓTANO SON: P-36 y P-38 . ----

GARAJES DEL PRIMER PISO

GARAJES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 , 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15. De los cuales hay tres garajes dobles y los corresponden los números 09 y 10; 11 y 12; 13 y 14. -----

GARAJES DE VISITANTES SON: P-31, P-32, P-37. -----

CUPO COMERCIO: 16

APARTAMENTO Nº	PARQUEADEROS Nºs. /
201	P- 19
202	P- 27
203	P- 03
204	P- 42
205	P- 35
206	P- 28
301	P- 08
302	P- 22
303	P- 06

APARTAMENTO Nº	PARQUEADEROS Nºs.
304	P- 21
305	P- 15
306	P- 24
401	P- 07
402	P-41
403	P- 25
404	P-13 Y P-14
405	P- 04
501	P- 02
502	P- 01
503	P- 20
504	P- 39 Y P-40
505	P- 26
601	P- 05
602	P- 18
603	P- 23
604	P- 17
605	P- 29 Y P- 30
701	P 11, Y P 12
702	P- 9 Y P- 10
703	P- 33 Y P- 34

A. Destino: la destinación, uso y goce de la primera categoría de bienes, los denominados como bienes comunes esenciales de la copropiedad se determinarán en general por la naturaleza y ubicación de los mismos y su destinación es inmodificable. La destinación, uso y goce de los bienes comunes no esenciales se determinan en general por la naturaleza, funciones y ubicación de los mismos, y serán los órganos competentes de la administración quienes dictarán las reglamentaciones para el uso y goce de ellos. -----

(...)

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

000081

RESOLUCIÓN No.

de 2024

21 FEB 2024

Pág. 18 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 497 DE 2023.

Con lo anterior, se concluye que a través de la Escritura Pública No.1108 del 27 de abril del 2004 de la Notaria 35 de Bogotá, contentiva del acto de REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, nuevamente se asigna el GARAJE No.15 al apartamento 305 y se asigna el GARAJE No.16 al cupo de comercio.

Frente al registro de la mencionada escritura, es pertinente aclarar en primer lugar, que el proceso de registro es administrativo, en el cual se adopta una decisión que puede ser positiva o negativa, ya que una vez culminado el estudio del documento o título para su inscripción en la etapa de calificación, se procederá a realizar la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria o en su defecto, si el título o documento no cumple con los presupuestos de ley para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva_(Arts., 13, 16, 20 y 22, de la Ley 1579 de 2012).

Con relación a la fase de calificación, el funcionario “Calificador” quien es el encargado de realizar el registro de los documentos que son sometidos a registro, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 16 del Estatuto de Registro, procedió a realizar el análisis jurídico, examen y comprobación del documento, encontrando que SI se cumplía con los presupuestos legales para la inscripción del mismo y en consecuencia procedió a registrar la Escritura Pública No.1108 del 27 de abril de 2004 de la Notaria 35 de Bogotá.

En este punto es pertinente indicar que en la etapa de la calificación se debe verificar el lleno de los requisitos del título cuya inscripción se pretende, teniendo en cuenta que solo deben registrarse los títulos que reúnan los requisitos establecidos en la ley, y si se cumple con tales formalidades, surge el **deber** de proceder a su registro, **ya que el registrador no tiene el deber u obligación respecto de determinar la validez de los títulos sometidos a registro, pues su labor se circunscribe a la verificación de los requisitos formales, es decir la función calificadora no puede tener los alcances dados por la ley a la justicia ordinaria y un registrador no puede controvertir el contenido de los actos jurídicos objeto de registro.**

Es por esta razón, que esta oficina solo vincula dentro de la actuación administrativa contenida en el expediente 497 de 2023 a los actuales titulares del derecho real de dominio de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20212718 (local 1-02) y 50N-20212729 (apto 305) y considera que no es procedente requerir al actual representante legal del EDIFICIO SKYROS PROPIEDAD HORIZONTAL para que allegue la información que requiere la señora GLORIA NELLY CASTILLO B actuando en calidad de apoderada de los señores JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO y JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ propietarios del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20212718, a través del radicado 50N2023ER10324 del 24 de noviembre de 2023, en el sentido que se allegue y se informe puntualmente 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 - 05 - 2023

000081

RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 19 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

(...)

5.- Igualmente para que **ALLEGUE** copia de las **PLANILLAS DE ASISTENCIA : QUORUM** a las respectivas Asambleas donde ordenaron y aprobaron las **TRES (3) REFORMAS de la PROPIEDAD HORIZONTAL**.

6.- **ALLEGUE** copia de las **ACTAS DE ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS** que se levantaron donde fueron aprobadas y autorizadas cada una de las **TRES (3) REFORMAS de la PROPIEDAD HORIZONTAL**.

7.- Se requiera al actual Representante Legal de la Copropiedad, señor **ELIECEI LOZANO**, para que informe:

* **Si se comunicó oportunamente** a los Propietarios sobre la decisión tomada de cambiar sus propiedades, como es el hecho de asignar nuevos Garajes, sin su voluntad y consentimiento. En caso positivo **allegue el respectivo soporte**.

- * Informe si nosotros como propietarios de los Locales, desde que adquirimos los dos locales, hemos ocupado y ocupamos actualmente el Garaje No. 15.
- * Informe si considera que los ocupantes de los Locales, que están entrando y saliendo y no están en forma permanente en el inmueble, podrían estacionarse en el Garaje 16 que esta al fondo con servidumbre para el Garaje 15.
- * Informe si considera que el vehículo de los Locales, al ocupar el Garaje 16 se vería gravemente afectado al intentar ocupar ese espacio, con una servidumbre permanente, que estaría tapándole el ingreso y la salida del vehículo constantemente.

8.- Las demás pruebas que su Despacho considere pertinentes con el ánimo de definir la presente investigación Administrativa.

(...)

Toda vez, que la mayoría de las escrituras solicitadas por parte de la peticionaria reposan en el área de microfilmación y en el sistema Iris Documental de esta oficina y la copia de la Escritura Pública No.4115 del 13 de octubre de 1994, fue remitida directamente por parte de la Notaria 35 de Bogotá.

Por otro lado, no es competencia de esta oficina determinar si la asamblea de copropietarios realizada por la copropiedad del Edificio Skyros Propiedad Horizontal cumplía o no con los requisitos de ley, ya que es la justicia ordinaria quien tiene la facultad de dirimir esta clase de conflictos, una vez la persona quien se crea afectada por las decisiones tomadas por la copropiedad, haya instaurado la respectiva demanda, es decir ponga en conocimiento de la autoridad judicial las

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

posibles vulneraciones que existan respecto a la reforma al reglamento de propiedad horizontal que haya sido realizada.

Ya que registralmente el abogado calificador debe verificar que la escritura pública contentiva del acto de REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL que se someta a registro cumpla entre otros con los requisitos señalados en el artículo 45 y 46 de la Ley 675 de 2001 que señalan lo siguiente:

ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo serán absolutamente nulas.

ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. Reforma a los estatutos y reglamento. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto. 10. Liquidación y disolución. PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 21 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497
DE 2023.

reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Y en el caso que nos ocupa es evidente que se dieron los presupuestos de ley para que la Escritura Pública No.1108 del 27 de abril del 2004 de la Notaria 35 de Bogotá, contentiva del acto de REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL pudiese ser registrada, ya que como se dijo anteriormente dentro del texto de la mencionada escritura se dijo que el texto del nuevo reglamento había sido aprobado por la Asamblea General de Copropietarios con el quorum reglamentario y que dicha acta había sido protocolizada, por lo tanto, el Registrador de Instrumentos Públicos da FE de los documentos que han sido protocolizados dentro del instrumento público, y cabe anotar que es el Notario quien tiene la obligación de realizar la respectiva verificación de los mismos.

No obstante lo anterior, se encuentra que mediante el turno de radicación **2019-10212** del 20 de febrero de 2019, ingresó para su registro la Escritura Pública No.2333 del 26-10-2017 de la Notaria 52, contentiva del acto de COMPRAVENTA que realiza la sociedad AVIMARCOT LTDA a favor de los señores JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ y JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO, con relación al LOCAL COMERCIAL NUMERO 102 DEL EDIFICIO SKIROS – PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20212718.

Dentro de la citada escritura pública quedó establecido adicionalmente lo siguiente:

PARQUEADERO NUMERO QUINCE (15): El inmueble objeto del presente Contrato incluye de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio SKYROS, reformado por Escritura Pública No. 1229 del 26 de Abril de 1.995 otorgada en la Notaria 35 de Santafé de Bogotá, el Parqueadero número Quince (15) del Edificio Skyros - Propiedad Horizontal - el cual tiene un área de nueve metros con noventa centímetros cuadrados (9.90 mts.2), que es de uso exclusivo para los dos únicos locales comerciales existentes en el citado Edificio, conforme lo dispuso el Reglamento de Propiedad Horizontal que reglamentó en sus Artículos Doce y Trece (12 y 13) que este garaje es común, de uso exclusivo y será asignado por Escritura Pública por los Vendedores, como en efecto se está asignando a los Compradores por el presente Instrumento Público.

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

0 0 0 0 8 1
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 22 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

La Escritura Pública No.2333 del 26-10-2017 de la Notaría 52, fue registrada en la anotación No.13 del folio de matrícula inmobiliaria No.20212718 como se muestra con la siguiente imagen:

Con el turno 2019-10212 se calificaron las siguientes matriculas:
20212718

Nro Matricula: 20212718

CIRCULO DE REGISTRO: 50N BOGOTA NORTE No. Catastro: AAA0126NHTD
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) TRANSVERSAL 44 #102 31 LOCAL 1-02 EDIFICIO "SKYROS" PROPIEDAD HORIZONTAL
- 2) KR 64 103C 31 LC (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 20-02-2019 Radicación: 2019-10212

Documento: ESCRITURA 2333 del: 26-10-2017 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$ 99,000,000.00
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA Y EL USO EXCLUSIVO DEL GARAJE 15 (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVIMARCOT LTDA	8001597447	
A: FAFAN LOPEZ JOSE AGUSTIN 80%	17135948	X
A: FAFAN CASTILLO JOSE CAMILO 20%	1015450456	X

Posteriormente, mediante el turno de radicación **2019-33384** del 29 de mayo de 2019, ingresó para su registro la Escritura Pública No.1118 del 24 de mayo de 2019 de la Notaría 52 de Bogotá, contentiva del acto de CONSTITUCION DE HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA que realizan los señores JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ y JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO a favor de la señora ALBA YANETH ARDILA FRANCO en calidad de acreedora con relación al LOCAL COMERCIAL 102 Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NÚMERO 15 que hacen parte del Edificio Skyros, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20212718.

Así mismo, se observa que en la anotación No.15 del folio 50N-20212718 está registrada la medida cautelar de Embargo Ejecutivo con Acción Real dentro del proceso número 2021-51-00 de Alba Yaneth Ardila Franco contra los señores JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ y JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO, ordenada por el Juzgado 41 Civil Municipal de Bogotá mediante oficio No.101 del 08 de febrero de 2021, turno de radicación 2021-49102, medida que a la fecha se encuentra vigente.

Sin embargo, se evidencia que la sociedad AVIMARCOT LTDA solo podía transferir a favor de los señores JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ y JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO, el LOCAL COMERCIAL NUMERO 102 DEL EDIFICIO SKIROS – PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20212718 sin el uso exclusivo del PARQUEADERO No.15, toda vez que desde la primera venta que realiza la sociedad INVERSIONES BALLESTA S.A a los señores FERNANDO SALAZAR CASTRO y DORIS SORAYDA ESTUPIÑAN MARTINEZ es

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 - PG - 02 - FR - 23
Version:03
Fecha: 20 - 05 - 2023

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 23 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497
DE 2023.

asignado el GARAJE No.15 como uso exclusivo del APTO 305 y a través de la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal contenida en la Escritura Pública No.1108 del 27 de abril de 2004 de la Notaria 35 de Bogotá es ratificada dicha asignación como quedó demostrado anteriormente

Por lo tanto, esta oficina a través de la presente resolución ordenará que se excluya del comentario de la anotación No.13 del folio 50N-20212718 lo siguiente: "Y el uso exclusivo del garaje 15" y se ordenará que se incluya en el comentario de las anotaciones 4 y 7 y en el campo de descripción, cabida y linderos del folio 50N-20212729 la siguiente expresión: "Y el uso exclusivo del garaje No.15.

Para corregir este error y lograr que los folios de matrícula exhiban 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 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 MATRÍCULA 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.

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 - 20
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

Pág. 24 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497 DE 2023.

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 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.

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 25 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 497
DE 2023.

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. (...)

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

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

Pág. 26 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 497
DE 2023.

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.

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

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024

21 FEB 2024

Pág. 27 “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.” EXP. 497 DE 2023.

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 preceptuó término de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, puesto que el transcurso 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.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: EXCLUIR del comentario de la anotación No.13 del folio 50N-20212718 lo siguiente: “Y el uso exclusivo del garaje 15” de conformidad con la parte motiva de este proveído. Efectúense las salvedades de ley.

ARTÍCULO SÉGUNDO: INCLUIR en el comentario de las anotaciones 4 y 7 del folio 50N-20212729 la siguiente expresión: “Y el uso exclusivo del garaje No.15” de conformidad con la parte motiva de este proveído. Efectúense las salvedades de ley.

ARTICULO TERCERO: INCLUIR en el campo de descripción, cabida y linderos del folio 50N-20212729 después de la palabra APARTAMENTO 305 la siguiente expresión: “Y el uso exclusivo del garaje No.15” de conformidad con la parte motiva de este proveído. Efectúense las salvedades de ley.

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

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

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024 21 FEB 2024

Pág. 28 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497
DE 2023.

1. Rodrigo Alejandro González Camero actuando en calidad de apoderado de la señora NOHORA INES PEDRAZA NIÑO en la dirección que reposa en el expediente calle 19 No.3-10 torre B oficina 602 Edificio Barichara de la ciudad de Bogotá y al correo electrónico rgycabogados@gmail.com
2. A la señora GLORIA NELLY CASTILLO B en calidad de apoderada de los señores JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ y JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO en la dirección que reposa en expediente glonecas@yahoo.es y en la carrera 19A No.77-18 oficina 601 Centro Profesional el Lago de la ciudad de Bogotá.
3. AVIMARCOT LTDA en la dirección que reposa en el expediente calle 22C No.28-21 interior 3 apto 502 y en la Calle 8 A # 3-71 oficina 405 Edif Banco Agrario. Teléfono, 8671816. E-mail, matildehernandez7@hotmail.com de la ciudad de Bogotá.
4. ALBA YANETH ARDILA FRANCO en calidad de acreedora en la dirección que reposa en el expediente AV 19 No.131A 30 T2 901de 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 QUINTO: COMUNICAR el contenido de este acto administrativo y remitir copia del mismo a las siguientes entidades:

- JUZGADO 41 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, Embargo Ejecutivo con Acción Real dentro del proceso número 2021-51-00 de Alba Yaneth Ardila Franco contra los señores JOSE AGUSTIN FARFAN LOPEZ y JOSE CAMILO FARFAN CASTILLO, oficio No.101 del 08 de febrero de 2021, turno de radicación 2021-49102, FMI 50N-20212718 en la dirección de correo electrónico cmpl41bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

ARTICULO SEXTO: 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
Vers: 01/03
Fecha: 20 - 05 - 2023

000081
RESOLUCIÓN No. de 2024

21 FEB 2024

Pág. 29 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA." EXP. 497
DE 2023.

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

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a, 21 FEB 2024



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal.



LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral.

Proyectó: PAMB – Abogado Especializado.