



00000122



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

RESOLUCION N° DEL 10 MAR 2020

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-792267, Expediente A.A. 093 de 2018.

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

Mediante escrito del solicitud de corrección (C2018-5465) de 03 de mayo de 2018; la señora GLORIA NELSY FONSECA pone en conocimiento ante esta oficina que la escritura pública N° 2800 del 07 de septiembre de 2011, Notaria 17 de Bogotá contiene dentro de sus actos una afectación a vivienda familiar que no fue inscrita.

Adicional a lo señalado en el historial traditicio del folio en comento (anotación 10) figura un embargo ordenado mediante el oficio N° 1657 del 23 de abril de 2013 proferido por el Juzgado 30 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso ejecutivo singular N° 2013-0486 el cual yace inscrito allí a cuenta de la ausencia de la inscripción de la limitación al dominio que reposa en la escritura de adquisición del bien inmueble.

Por ello, mediante Auto del 10 de agosto de 2018 se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula No 50S-42267, citándose a los señores GLORIA NELSY FONSECA GUTIERREZ en calidad de propietario del inmueble y de igual forma al Juzgado 30 Civil Municipal de Bogotá D. C. (hoy Juzgado 7 Civil Municipal De Ejecución), para lo pertinente dentro del proceso ejecutivo singular N° 2013-0486 seguido por EVA GRACIELA CORTES DE VALENCIA en contra de GLORIA NELSY FONSECA; así como a las demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con la publicación de el acto administrativo en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 15 de noviembre de 2018, conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7005-1

Certificado N° GP 174-1

00000122



10 MAR 2020



Al respecto, al señora GLORIA NELSY FONSECA se pronuncia en escrito del 07 de septiembre de 2018 (50S2018ER20856) reiterando su solicitud de que se tomen correctivos frente a la no inscripción de la citada afectación de familia y se proceda a aclarar la realidad jurídica del bien respecto de la medida cautelar que allí reposa inscrita.

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

ACERVO PROBATORIO

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

- Petición del 03 de mayo de 2018 (radicado C2018-5465) (folio 3).
- Copia escritura pública N° 2800 del 07 de septiembre de 2011, Notaria 17 de Bogotá, (folio 8).
- Escrito del 07 de septiembre de 2018 (radicado 50S2018ER20856) (folio 22).
- Copia Oficio N° 1657 del 23 de abril de 2013, Juzgado 30 Civil Municipal de Bogotá (folio 30).
- Publicación página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 15 de noviembre de 2018 (folio 046).
- Copia impresión libro 1° folio 324 # 14.743 de 1971 contentiva de inscripción escritura pública 4667 del 14 de agosto de 1971, Notaria 1° de Bogotá (folio 047)
- Copia Hoja de ruta inscripción escritura pública 4667 del 14 de agosto de 1971, Notaria 1° de Bogotá (folio 048)
- Impresión simple folios 50S-792267.

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-792267.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

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

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



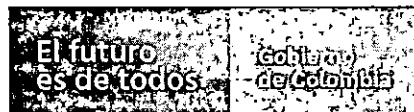
Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° GP 174-1

00000122



10 MAR 2020



LA DECISIÓN

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

Según lo revisado en nuestros archivos, el folio 50S-792267, se tiene como ubicación del predio la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 15 de noviembre de 2018 (DIRECCION CATASTRAL) y se identifica este inmueble como predio "LOTE DE TERRENO SEÑALADO CON EL N.5 SUR DE LA MANZANA 30 DE LA URBANIZACION ALTAMIRA CON 157.V2, O SEAN 100.48 M2" (Según consta en escritura pública N° 4667 del 14 de agosto de 1971, Notaria 1° de Bogotá), El cual posee a la fecha doce (12) anotaciones y contempla como propietaria actual del predio a GLORIA NELSY FONSECA como consta en anotación 8 (escritura pública N° 2800 del 07 de septiembre de 2011, Notaria 17 de Bogotá).

El asunto a tratar en esta actuación inicia con lo contenido en el instrumento anteriormente citado; según la cual el señor QUINTO EDUARDO FONSECA MOLINA, transfiere en favor de GLORIA NELSY FONSECA el bien identificado con la matrícula en revisión a título de venta, y para lo cual se declara según sus generales de Ley que se señalan en dicha escritura como:

"GLORIA NELSY FONSECA GUTIERREZ, mayor de edad, vecino y domiciliada en Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía número 51.943.220 expedida en Bogotá, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio,"

Tal situación se corrobora con la declaración juramentada que se efectúa en el mismo instrumento en el que se cita sobre la compradora:

"que su estado civil es casada con sociedad conyugal vigente con el señor JOSE ALFREDO TRUJILLO, identificado con la cedula de ciudadanía número 80.434.382 de Bogotá, que no tienen otro inmueble afectado a vivienda familiar, y que el inmueble que adquieren **SI QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**"

(Negritas fuera de texto original)

Frente a la afectación a vivienda familiar; bajo la Ley 258 de 1996, se estiman como requisitos fundamentales para la afectación de familia básicamente cuatro, siendo:

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° GP 174-1



00000122

10 MAR 2020



El futuro
es de todos.

Gobierno
de Colombia

1. Que sobre el inmueble objeto de la solicitud sea destinado a la habitación de la familia.
2. Que los firmantes sean cónyuges o compañeros permanentes
3. Que al menos uno de los firmantes sea propietario del inmueble
4. Que los dos consientan la constitución e inscripción de la afectación

En el estudio del caso se establece sobre el primer ítem es necesario que dentro del historial traditicio o los elementos descriptores contenidos en el folio se evidencie que el predio este destinado a la habitación de la familia conforme lo señala la cláusula quinta de la escritura traída al registro en consonancia con el artículo 1° de la Ley 258 de 1996, situación probada al verificarse que en la descripción del inmueble que identifica la matrícula en mención según escritura pública 4667 del 14 de agosto de 1971 de la Notaria 1° de Bogotá (anotación 01), este se denomina "lote de terreno".

Por otro lado, y frente a la segunda circunstancia a verificarse, se tiene que el instrumento sometido a registro señala que los firmantes son casados con sociedad conyugal (vigente al momento de la firma del instrumento) declaración que se presume cierta conforme lo anteriormente citado.

Del tercer y cuarto requisito se deja constancia con lo contenido en la escritura aquí analizada en la que como ya se dijo la señora GLORIA NELSY FONSECA efectúa compraventa a su favor de dicho inmueble y con ello las firmas de la señora GLORIA NELSY FONSECA como compradora y del señor JOSE ALFREDO TRUJILLO en calidad de cónyuge, de conformidad con lo señalado en el artículo 3 de la Ley 258 de 1996 que cita:

"ARTÍCULO 3o. DOBLE FIRMA. Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma."

Por lo anterior, se procede a revisar el documento aportado por el área de antiguo sistema respecto del asentamiento de la escritura pública N° 4667 del 14 de agosto de 1971, Notaria 1° de Bogotá, hallando una inconsistencia que impiden la inscripción de la limitación al dominio mediante la figura de afectación a vivienda familiar; esto es, que el folio de matrícula fue abierto con el citado instrumento, en donde se describe el inmueble como "lote de terreno ubicado en esta ciudad de Bogotá, Distrito Especial de ZONA DE USME".

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° IC 7005-1

Certificado N° CP 174-1



00000122

10 MAR 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Con lo anterior se concluye que en el momento de generarse la correspondiente matrícula individual el predio sobre el cual se pretende efectuar una afectación a vivienda familiar jurídicamente no describe una vivienda sino un lote, situación que según el historial traditicio del predio no ha mutado; tomando como base este escenario, no podemos perder de vista lo señalado en el artículo 1° de la Ley 258 de 1996 que reza:

Artículo 1. (Modificado por el art. 1, Ley 854 de 2003.) Definición. Entiéndase afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno de los cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio destinado a la habitación de la familia

En el presente artículo se hace una clasificación de inmuebles siendo los destinados a "vivienda familiar" los que en condiciones de habitabilidad se pueden destinar para resguardo del núcleo familiar, con lo anterior es apenas obvio que siendo el predio en estudio un lote, a este no se puede dar dicho uso.

Por ello en el artículo segundo ibídem cita:

*Artículo 2. Constitución de la afectación. La afectación a que se refiere el artículo anterior opera por ministerio de la ley respecto a las viviendas que se adquieran con posterioridad a la vigencia de la presente ley.
(...)*

Trae la norma entonces la posibilidad de afectar con dicha limitación a las "viviendas" destinadas para habitación del núcleo familiar, y no otorga expresa consentimiento de esta afectación a lotes desocupados cuyo destino no infiere su habitabilidad, siendo este el caso del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-792267.

Ahora, que si según la escritura pública N° 2800 del 07 de septiembre de 2011 de la Notaría 17 de Bogotá, el predio ha tenido en el determinado lapso de tiempo entre una inscripción y otra, una mutación referente a una construcción efectuada en el lote (que afirma al citar que se trata de un lote de terreno junto con la construcción en el levantada), ésta no se ha legalizado de conformidad con lo contenido en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 64 de Decreto 1469 de 2010, es decir no se ha efectuado la respectiva declaración de la construcción en el lote o el reconocimiento de la edificación según corresponda.

Por todo lo anteriormente argumentado, este Despacho **no puede proceder** a insertar la afectación a vivienda familiar contenida en la escritura pública N° 2800 del 07 de septiembre de 2011 de la Notaría 17 de Bogotá, la cual fue y sometida a registro en el turno de documento No. 2011-85957 del 03 de septiembre de 1998 en el historial tradición

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° GP 1741



60 Años 00000122
10 MAR 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

del folio de matrícula 50S-792267, toda vez que no contiene los requisitos mínimos establecidos legalmente para obtener su inscripción.

En consecuencia de ello, esta oficina considera que con ello no existen razones de hecho o de derecho, para intervenir y/o modificar el folio de matrícula dando trámite al turno de corrección C2018-5465, y que al no existir ningún asunto pendiente por resolver en el folio que preste mérito para continuar la actuación administrativa bajo el entendido de que el folio de matrícula inmobiliaria refleja su verdadera y real situación jurídica, de conformidad con lo estipulado en el artículo 49¹ de la Ley 1579 de 2012; se deberá desbloquear la matrícula y archivar las diligencias.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Ordénese la terminación de la actuación administrativa iniciada mediante auto de fecha Auto del 10 de agosto de 2018, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-792267 de conformidad con la parte considerativa de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Ordénese el archivo del expediente A.A. 093 de 2018 y el desbloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 50S-792267, acorde con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

ARTÍCULO TERCERO.- Notifíquese personalmente la presente decisión a GLORIA NELSY FONSECA GUTIERREZ, 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 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO.- 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

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° IC 7099-1

Certificado N° CP 174-1



00000122

10 MAR 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

del término de publicación, según el caso, ante el registrador principal de esta oficina (Artículos 74 y 76 de la ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO.- Una vez en firme la presente providencia, comunicar y enviar copia por competencia al Juzgado 7 Civil Municipal De Ejecución para que obre dentro del proceso ejecutivo singular N° 2013-0486 seguido por EVA GRACIELA CORTES DE VALENCIA en contra de GLORIA NELSY FONSECA.

ARTÍCULO SEXTO.- La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a,

10 MAR 2020

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

**Registrador Principal Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur**

Proyectó: Jhon Alejandro Martínez E. (17-02-2020)
Revisó y aprobó: Dra. Lorena del Pilar Neira Cabrera
(Coordinadora Grupo Gestión Jurídico Registral)

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 (...)

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 ó 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.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 1009-1

Certificado N° OP 174-1