



RESOLUCIÓN No. 00000423 06 OCT 2020

Por la cual se establece la real situación jurídica de las matrículas inmobiliarias
50S-40201562 y sus segregados 50S-40625946 y 50S-40625947

Expediente No. A.A.158 de 2019

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto
2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

El abogado calificador del turno 2019-22092, refiere que en la matrícula
inmobiliaria No. 50S-40201562, se inscribió división material de la que surgieron
las matrículas inmobiliarias Nos. 50S-40625946 y 50S-40625947, con áreas
inferiores a lo permitido en la resolución de división (Folio 1 del expediente).

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con relación a los hechos mencionados previamente, mediante auto de
septiembre 10 de 2019, se dio inicio a actuación administrativa número AA-158-
2019, tendiente a esclarecer la realidad jurídica de las matrículas inmobiliarias
inmersas en la actuación (Folios 31 a 34 del expediente).

Notificación personal inicio actuación administrativa a EDWIN ALFREDO
SANABRIA CORTES (Folio 35 del expediente)

Oficio 50S2019EE35615 del 26/11/2019, por el que se le comunica a MAURO
ANTONIO SANABRIA, el inicio de actuación administrativa, obrando guía de la
empresa de mensajería 4/72, que señala la entrega a la destinataria (Folios 36 a 37 del
expediente)

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



0.0000423
06 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Oficio 50S2019EE35614 del 26/11/2019, por el que se le comunica a JOHANNA LICETH FIERRO GARCIA, el inicio de actuación administrativa, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, que señala la entrega a la destinataria (Folios 38 a 39 del expediente)

Oficio del 26/11/2019, en que se solicita al Grupo Divulgación y Publicaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, se de publicidad al auto que dispuso la apertura de actuación administrativa, obrando constancia del cumplimiento al requerimiento (Folios 40 a 41 del expediente)

Oficio del 29/08/2019, en que se solicita a la dependencia de microfilmación de esta oficina, se aporte fotocopia de los documentos que se encuentran escaneados concernientes a la escritura 2610 del 08/11/1999, de la notaria 40 de Bogotá (Véase folio 42 del expediente)

PARTES INTERVINIENTES

En garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción, a las partes interesadas les fue informado de la presente actuación, sin que hasta el momento hayan intervenido en la misma.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación las siguientes:

1. Fotocopia de la escritura 2440 del 19/10/2012, de la notaria 56 de Bogotá, por la que MAURO ANTONIO SANABRIA, somete a división material y declaración de construcción del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **50S-40201562** (Véanse folios 4 a 29 del expediente)
2. Fotocopia de la escritura 2610 del 08/11/1999, de la notaria 40 del Circulo de Bogotá, que hacen parte del turno de inscripción 1999-79703, contentiva del acto de compraventa que realiza del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **50S-40201562**, ANA DELINA PINILLA HERNANDEZ a ANTONIO SANABRIA MAURO (Folios 43 a 63 del expediente)

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofregistrobogotasur@supernotariado.gov.co



00000423



06 OCT 2020

3. Fotocopia de los documentos contenidos en el turno 2019-22092, concerniente a la escritura 696 del 10/04/2019, de la notaria 56 del círculo de Bogotá, por la que se aclara la escritura 2440 del 19/10/2012, de la misma notaria, en cuanto a los linderos de los predios involucrados en la escritura que se aclara (Véanse folios 64 a 87 del expediente)

Al tomar la presente decisión, el dossier cuenta con ochenta y siete (87) folios.

DESCRIPCIÓN DE LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS INVOLUCRADAS EN LA ACTUACIÓN.

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40201562

Fecha apertura: 16/12/1994

Estado actual: Cerrado por división material

Ubicación: "KR 23 65B 79 SUR (DIRECCION CATASTRAL)"

Identificación: "un lote ubicado en la zona de bosa d.e. de bogota que tienuna superficie aproximada 140.00 m2 determinado dentro de los siguientes linderos: norte, en 700 m, con el lote #3 de lmanzana 102;sur, en 700 m, con la carrera 33-a del plano de la urbanizacion; oriente, en 20.00 m, con el lote #18 de la manzana 102;occidente, en 20.00 m, con el lote #16 de la misma manzana 102"

La anterior matrícula inmobiliaria cuenta con 8 anotaciones y para el caso que nos ocupa corresponde verificar el número 8, en la que se radicó la escritura 2440 del 19/10/2012, de la notaria 56 de Bogotá, con turno de inscripción 2013-7890, que contiene:

Anotación 8. Escritura 2440 del 19/10/2012, notaria 56 de Bogotá, acto división material, inscrito con turno 2013-7890.

A: Sanabria Mauro Antonio(X) propietario

Del folio de matrícula **50S-40201562**, en atención a la división inscrita, se segregaron las siguientes matriculas:

1. Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40625946

- Estado actual: Activo

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28701-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042284
E-mail: ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co



- Fecha apertura: 30/01/2013
- Ubicación: "CARRERA 23 # 65B-79 SUR"
- Identificación: "Contenidos en escritura nro 2440 de fecha 19-10-2012 en notaria cincuenta y seis de bogota d. c. lote 17a mz 102 con area de 70.00 mts2 (art.11 del decreto 1711 de julio 6/1984), sanabria mauro antonio adquirio por compra a pinilla de hernandez ana adelina por e. 2610. del 08-11-99 notaria 40 de santafe de bogota, esta adquirio por compra a prieto de garcia ines, prieto de garcia josefina y prieto matallana de gonzalez lucrecia por e. 1757 del 29-04-71 notaria 10 de bogota, con registro al folio 050-40201562"

La matrícula en alusión presenta las siguientes anotaciones:

Anotación 1: Escritura 2440 del 19/10/2012, notaria 56 de Bogotá, acto división material, inscrito con turno 2013-7890, inscrito en fecha del 28/01/2013.

A: Sanabria Mauro Antonio(X) Propietario

Anotación 2: Escritura 2440 del 19/10/2012, notaria 56 de Bogotá, declaración de construcción en suelo propio, inscrito con turno 2013-7890, el 28/01/2013.

A: Sanabria Mauro Antonio(X) Propietario

Anotación 3: Escritura 696 del 10/04/2019, notaria 56 de Bogotá, aclaración a la escritura 2440 del 19/10/2012, linderos lotes 17A y 17B, de la manzana 102 de la urbanización San Francisco, inscrito con turno 2019-22092, el 24/04/2019.

A: Sanabria Mauro Antonio(X) Propietario

2. Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40625947

- Estado actual: Activo
- Fecha apertura: 30/01/2013
- Ubicación: "CARRERA 23 # 65B-79 SUR"
- Identificación: "contenidos en escritura nro 2440 de fecha 19-10-2012 en notaria cincuenta y seis de bogota d. c. lote 17b mz 102 con area de 70.00 mts2 (art.11 del decreto 1711 de julio 6/1984) sanabria mauro antonio adquirio por compra a pinilla de hernandez ana adelina por e. 2610 del 08-11-99 notaria 40 de santafe de bogota, esta adquirio por compra a prieto de garcia ines, prieto de garcia josefina y prieto matallana de gonzalez lucrecia por e. 1757 del 29-04-

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofregistrobogotasur@supernotariado.gov.co



00000423
06 OCT 2020



71 notaria 10 de bogota, con registro al folio 050-40201562”

La matrícula en alusión presenta las siguientes anotaciones:

Anotación 1: Escritura 2440 del 19/10/2012, notaria 56 de Bogotá, acto división material, inscrito con turno 2013-7890, inscrito en fecha del 28/01/2013.
A: Sanabria Mauro Antonio(X) Propietario

Anotación 2: Escritura 2440 del 19/10/2012, notaria 56 de Bogotá, declaración de construcción en suelo propio, inscrito con turno 2013-7890, el 28/01/2013.
A: Sanabria Mauro Antonio(X) Propietario

Anotación 3: Escritura 750 del 11/03/2013, notaria 56 de Bogotá, compraventa inscrita con turno 2014-61248, el 09/07/2014.
DE: Sanabria Mauro Antonio
A: Fierro Garcia Johanna Liceth(X) Propietario
A: Sanabria Cortes Edwin Alfredo(X) Propietario

Anotación 4: Escritura 696 del 10/04/2019, notaria 56 de Bogotá, aclaración a la escritura 2440 del 19/10/2012, linderos lotes 17A y 17B, de la manzana 102 de la urbanización San Francisco, inscrito con turno 2019-22092, el 24/04/2019.
A: Sanabria Mauro Antonio(X) Propietario

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En primer momento debemos recordar que el artículo 2 de la ley 1579 del primero de octubre de 2012 “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”, establece:

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

a) 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;

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: of.regisbogotasur@supernotariado.gov.co



b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Dentro de dicho entendido la labor de las oficinas de registro tiene como objetivos la de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - claro está - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del "principio de publicidad", impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por tal razón no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica.

Lo anterior permite concluir que es el registrador de instrumentos públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación y se define como:

"(..) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co



para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro. La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinnúmero de litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro. (...) La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo¹.”

No obstante lo anterior, es procedente advertir que en dicha actividad de registro, la entidad puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado a su favor o de un tercero, ante lo cual es evidente reconocer que por lo tanto no es una entidad infalible ya que diversas situaciones puedan llevar a que el registro que refleja en dado caso no necesariamente corresponda a la realidad jurídica que debe presentar el folio de matrícula inmobiliaria, es así como el funcionario calificador debe atenerse a los principios que rigen la actividad registral especialmente en el de legalidad del acto, que establece:

“ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

¹ CAICEDO ESCOBAR Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral - Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2001, págs. 199-200



[...].

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;
[...].

ARTÍCULO 4°. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido 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;

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.

[...].

Atendiendo lo anterior, es claro que el legislador ha considerado dentro de las posibilidades del registro, que en dicha actividad al ser una labor que es cumplida por personas, tal situación puede llevar a la comisión de errores bien sea por el desarrollo del ejercicio o por el interés de una persona externa que como ya se dijo, en busca de un resultado realiza acciones tendientes a la comisión del mismo, por lo que en tal sentido la norma ídem determina:

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:

[...]

Código:
GDE-GO-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofregisbpoctesur@supermolanado.gov.co



06 OCT 2020

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.

[...]

Lo anterior permite en consecuencia remitirse artículo 60 de la norma ídem que establece:

ARTÍCULO 60. RECURSOS. [...].

Quando 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." (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Dentro del anterior entendido y después de haber recorrido las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa, tendiente a establecer la realidad jurídica de los inmuebles involucrados en la presente actuación, llega el momento para resolver el asunto, como quiera que se han cumplido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, sin que se adviertan causales que invaliden lo actuado.

Inicialmente se debe analizar la génesis de los hechos que llevaron al inicio de la actuación administrativa, las cuales versan en el contenido de la escritura 2440 del 19/10/2012, de la notaria 56 de Bogotá, que fue inscrita en la anotación 8 de la matrícula inmobiliaria No.50S-40201562, en que el propietario del inmueble MAURO ANTONIO SANABRIA, llevó a cabo la escritura 2440 del 19/10/2012, de la notaria 56 del círculo de Bogotá, por la que se sometió a división material el

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



predio soportando la misma en el siguiente fundamento legal:

“DIVISIÓN MATERIAL: Que el exponente propietario con fundamento en lo establecido en el Decreto número NOVECIENTOS SIETE (907) de fecha dieciocho (18) de Septiembre de 1969, en cumplimiento de lo ordenado en el Acuerdo 22 de 1963, en su sesión número ocho (8) cumplida el día ocho (8) de septiembre de 1969, aprobó las normas contenidas en la reglamentación interna de la urbanización SAN FRANCISCO del Municipio anexo de Bosa al Distrito Capital de Bogotá, que reglamentó las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, que previó que cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión, hecho que la motiva a realizar la División material del predio descrito en la cláusula primera de este instrumento, en dos (2) inmuebles cuyas cabidas, linderos y características individuales son las siguientes.”

Adicionalmente, el propietario del inmueble protocoliza en la escritura, el aludido decreto 907 del 18 de Septiembre de 1969, de la alcaldía mayor de Bogotá (véanse folios 4 a 29 del expediente), del que al remitirnos a su contenido literal estipulaba:

“...ARTICULO TERCERO.- AREA Y FRENTE MINIMO DE
LOTES
Area: 140.00M2.
Frente 7.00 metros.

Los lotes con áreas inferiores que figuren en el plano aceptado están amparados por esta reglamentación. No se permiten subdivisiones que afecten la densidad correspondiente o la aplicación exacta de las normas máxima de ocupación y construcción aquí consagradas...”

Como se puede decantar, el mismo decreto del que se hizo uso para llevar a cabo la división del inmueble, indicaba el área y frente mínimo que podían tener los predios, no obstante cuando se realiza la división se incumple lo dispuesto en la

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofregistrobogotasur@supemotariado.gov.co



aludida norma, determinando un área de 70 mts 2, es decir, menos el 50% de lo permitido, lo que evidencia que el comentado decreto no podía ser usado como fundamento legal de la división ya que incumplía el mismo, conllevando en consecuencia a que se desatendiera el principio de legalidad que deben enmarcar los actos de registro que se realizan en las matrículas inmobiliarias.

De esta manera, atendiendo la fecha en que se llevó a cabo el registro de la división material de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40201562**, el 28 de enero de 2013, con turno 2013-7890, indican que la norma aplicable a la división, concierne al Decreto 1469 del 30/04/2010, "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones", que en el artículo 5, norma vigente para la época en que se realiza la escritura y se inscribe en la oficina de registro, que consagraba:

Artículo 6°. *Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural*, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

1. Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.



Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, serán autorizadas en la respectiva licencia de subdivisión por los curadores urbanos o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, y los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

Parágrafo 5°. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofregisbogotasur@supemotariado.gov.co



00000423
06 OCT 2020



expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

(Negrilla y subrayado fuera de texto original)

En consecuencia, el predio objeto de la división, previamente debe ser sometido a las exigencias que se señalan, las cuales deben ser anteriores a la división y construcción que se realice para obtener la autorización que será otorgada por la curaduría siempre y cuando se cumplan los planes de ordenamiento territorial y del uso del suelo, como lo señala adicionalmente el artículo 7 de la Ley 810 de 2003, que señala:

“Artículo 7º. Obligación de notarios y registradores. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente”.

“Cuando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que tratan los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos que para el efecto defina el Gobierno Nacional. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisboqctasur@supernotariado.gov.co



proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural.”.

Para el caso se tiene; no estamos ante una orden judicial, lo que haría que no fuera exigible la licencia, la división se efectuó con la escritura 2440 del 19/10/2012, de la notaria 56 de Bogotá, fecha para la que estaba vigente la Ley 810 de 2013, por lo que era exigible el cumplimiento de lo allí dispuesto.

Por consiguiente, es evidente que la división material del inmueble llevada a cabo con la escritura 2440 del 19/10/2012, de la notaria 56 del círculo de Bogotá, desconoció las normas que permitan llevar a cabo dicho acto y por consiguiente se debe ordenar abrir la matrícula inmobiliaria No. **50S-40201562**, que fue cerrada a raíz de la división, para que en consecuencia con ello, se deje sin valor ni efecto jurídico la anotación **8**, debido a que con esta se quebrantó el ordenamiento legal vigente que estipula la necesidad de la existencia de licencia de división para el fraccionamiento del terreno.

En coherencia con lo anterior y debido a que no era ajustado a la legalidad la inscripción de la división antes referida, las matrículas inmobiliarias surgidas a raíz de dicho acto, como son los números **50S-40625946** y **50S-40625947**, deben ser cerradas como quiera que provienen de un registro que no debió realizarse como se ha explicado ampliamente, por lo que para ello, previo al cierre de las anotadas matrículas, las anotaciones allí registradas serán dejadas sin valor ni efecto jurídico como quiera que fueron inscritos en matrículas inmobiliarias que no debieron haber sido abiertas en atención a que se incumplieron las normas vigentes.

Seguidamente, como quiera que actualmente se encuentre para calificación el turno de registro 2019-46158, de la matrícula inmobiliaria No. 50S-40625947, una vez en firme la presente, el mismo será devuelto al funcionario calificador que por reparto corresponda, para que realice la valoración jurídica que en derecho corresponda y que resulte acorde con lo aquí determinado.

Sin más planteamientos a señalar, el suscrito despacho,

RESUELVE

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000423
06 OCT 2020



ARTÍCULO PRIMERO.- Se ordena abrir la matrícula inmobiliaria No. **50S-40201562**, dejando seguidamente sin valor ni efecto jurídico la anotación **8**, de la misma y que contiene la escritura 2440 del 19/10/2012, de la notaria 56 del Círculo de Bogotá, por las razones expuestas en la parte motiva de ésta decisión (Realícense las salvedades de ley)

ARTICULO SEGUNDO.- Realizado lo dispuesto en el artículo anterior, se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico los anotaciones **1,2** y **3** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40625946** y las anotaciones **1,2,3** y **4** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40625947**, por lo que una vez cumplido esto, llévase a cabo el cierre de las matrículas inmobiliarias **50S-40625946** y **50S-40625947**. (Efectúense las salvedades de ley)

ARTICULO TERCERO.- En firme la presente decisión, devuélvase el turno de calificación 2019-46158 concerniente a la matrícula inmobiliaria No. **50S-40625947**, al funcionario calificador que por reparto corresponda, para que se realice la valoración legal del documento y que resulte acorde con lo aquí determinado.

ARTÍCULO CUARTO.- Notificar la presente decisión a **SANABRIA MAURO ANTONIO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.177.555, **JOHANNA LICETH FIERRO GARCIA**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 52.871.196 y **EDWIN ALFREDO SANABRIA CORTES**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 79.725.600, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 37,67,69 y 73 Ley 1437 de 2011 del CPACA, por lo que 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 que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante 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.

ARTÍCULO QUINTO.- En firme la presente decisión, remitir copia ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para su conocimiento y fines pertinentes.

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28.01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofireqisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000423



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

06 OCT 2020

ARTÍCULO SEXTO.- Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Contra la presente providencia, proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

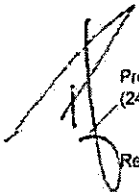
ARTÍCULO OCTAVO.- La presente providencia rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

06 OCT 2020

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur



Proyectó: Pedro José Patarroyo García
(24/08/2020) Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Revisó: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co