



RESOLUCIÓN No. 00000425 06 OCT 2020

Por la cual se establece la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No.50S-199724 y sus segregados 50S-40751554 y 50S-40751555

Expediente No. A.A.230 de 2019

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ 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

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, envió el oficio 2019EE12693 del 02/04/2019, que fue radicado con número de esta oficina 50S2019ER07339 del 05/04/2019, por el que se da a conocer que en la matrícula inmobiliaria No. 50S-199724, se inscribió la escritura pública 923 del 01/03/ y posterior aclaración de la misma con escritura 2734 del 07/06, ambas del año 2017, de la notaria 9 de Bogotá, en la que se protocoliza certificación de cabida y linderos, con radicado 2017-213038, que no fue expedido por esa entidad, motivo por el que fue puesto en conocimiento de la Oficina de Control Disciplinario y a la Fiscalía^(Folios 1 a 18 del expediente)

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

En atención a los hechos aquí conocidos, mediante auto de enero 8 de 2020, se dio inicio a actuación administrativa con número **AA-230-2019**, tendiente a establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No.50S-199724 y sus segregados **50S-40751554 y 50S-40751555** ^(Folios 50 a 52 del expediente)

Documento con radicado 50S2020EE07537 del 11/03/2019, en que se le pide a la Curaduría Urbana No.5, certifique la existencia de la licencia No.18-5-0110 del 13/03/2018, con la guía de la empresa de mensajería 4/72 que certifica la entrega al destinatario ^(Véanse folios 53 a 54 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@supernotariado.gov.co



00000425



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

06 OCT 2020

Correo electrónico a Miguel Bernate Bernate informando inicio de actuación administrativa, con reporte que señala la imposibilidad de entregar el documento (Véanse folios 55 a 56 del expediente)

Comunicación con radicado 50S2020EE07539 del 09/03/2020, por el que se le informa a MIGUEL BERNATE BERNATE, el inicio de actuación administrativa, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, que indica la devolución del documento por inexistencia de la dirección (Folios 57 a 58 del expediente)

Comunicación con radicado 50S2020EE07538 del 9 de marzo de 2020, por el que se le informa a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, el inicio de actuación administrativa, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, que indica la entrega al destinatario (Folios 59 a 61 del expediente)

Comunicación con radicado 50S2020EE07540 del 09/03/2020, por el que se le informa a MIGUEL BERNATE BERNATE, el inicio de actuación administrativa, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72, que indica la devolución del documento por inexistencia de la dirección (Folios 62 a 64 del expediente)

Comunicación con radicado 50S2020EE07541 del 11/03/2020, en que se solicita a la notaria 9 de Bogotá, se certifique la existencia de la escritura 1603 del 16/04 y la escritura 2881 del 21/06 de 2018, documento enviado por correo electrónico (Folios 65 a 69 del expediente)

Requerimiento del 11 de marzo de 2020, en que se solicita al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, se de publicidad en la página web del auto que dispuso el inicio de actuación administrativa, apareciendo la correspondiente constancia de la publicación de la misma (Folio 88 a 89 del expediente)

PARTES INTERVINIENTES

En garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción, las partes interesadas fueron informadas del inicio de la presente actuación, sin que hasta el momento hayan intervenido en la misma.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

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



00000425

06 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Obran en la presente actuación las siguientes:

1. Oficio 2019EE12693 del 02/04/2019, proveniente de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, el cual se radicó en esta oficina con número 50S2019ER07339 del 05/04/2019, por el que se informa que la certificación No. 2017-213038 de cabida y linderos protocolizada en la escritura 923 del 01/03/ y escritura 2734 del 07/06 de 2017, de la notaria 9 del Circulo de Bogotá, con relación a la matrícula inmobiliaria No.50S-199724, no fue expedida por esa entidad, para lo que se aporta fotocopia de las acciones administrativas adelantadas por esa entidad con relación a dicha situación (Folios 2 a 18 del expediente)
2. Fotocopia de los documentos que fueron radicados con el turno de radicación 2017-13959 del 08/03/2017, concernientes a la escritura 923 del 01/03/2017, de la notaria 9 del círculo de Bogotá, por la que se lleva a cabo el acto de actualización del área y linderos de la matrícula inmobiliaria No. 50S-199724, inscrita en la anotación 14 (Véanse folios 19 a 33 del expediente)
3. Fotocopia de los documentos aportados con el turno de radicación de esta oficina No. 2017-34295 del 13/06/2019, que contiene la escritura 2734 del 07/06/2017 de la notaria 9 de Bogotá, inscrita en la anotación 15 de la matrícula inmobiliaria No. 50S-199724, con la que se aclara la escritura 923 del 01/03/2017 (Véanse folios 35 a 49, 90 a 105 del expediente)
4. Oficio del 22/05/2020 de la notaria 9 del círculo de Bogotá, con el que se certifica que la escritura 1603 del 16/04 y 2881 del 21/06, ambas del año 2018, hacen parte del protocolo de esa notaria, para lo cual se aporta copia de los anotados documentos (Véanse folios 70 a 87, 106 a 169 del expediente)

Para el momento de tomar decisión en el presente dossier, cuenta con ciento sesenta y nueve (169) documentos.

DESCRIPCIÓN DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADO EN LA ACTUACIÓN.

Folio de matrícula No. 50S-199724

Estado actual: Activo

Código:
GDE-SD-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



00000425
06 OCT 2020



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

Fecha de apertura: 13/02/1974

Dirección: "CL 5 SUR 19 46 (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción del inmueble: "Lote de terreno en la urbanización san Antonio de padua de esta ciudad, con el número 17 de la manzana 39 el cual mide 260.62 varas cuadradas y se encuentra alinderado: por el norte en extensión aproximada de 10.00mtrs con el lote numero 16 misma manzana y urbanización, oriente en extensión de 16.38 mtrs con el lote número 15 de la misma manzana y urbanización, occidente en extensión de 16.38 mtrs aproximadamente con el lote numero 9 de la misma manzana sur en extension de 10.00mtrs con la calle 5. sur de la ciudad."-----

area de terreno de 164.00 mt², norte: en extension de 10 mt con la calle 5a, sur: en 10.00 mt con lote numero 034 de la misma manzana, oriente. en 10,40 mt con el lote numero 013, occidente: en longitud de 16.40 mt con lote numero 15 de la misma manzana area de terreno de 164.00 mt²."

El presente folio contiene 17 anotaciones de las cuales atendiendo los hechos materia de conocimiento, es necesario realizar el estudio jurídico de su legalidad de las mismas a partir de la número 14, así:

Anotación 14: Escritura 923 del 01/03/2017, de la notaria 9 de Bogotá, acto de actualización de linderos y área, inscrita con turno 2017-13959.

A: Bernate Bernate Miguel(X) Propietario

Anotación 15: Escritura 2734 del 07/06/2017, de la notaria 9 de Bogotá, acto de actualización de linderos y área, inscrita con turno 2017-34295.

A: Bernate Bernate Miguel(X) Propietario

Anotación 16: Escritura 1603 del 16/04/2018, de la notaria 9 de Bogotá, acto de Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal vivienda Bifamiliar San Antonio, inscrita con turno 2018-41272.

A: Bernate Bernate Miguel(X) Propietario

Anotación 17: Escritura 2881 del 21/06/2018, de la notaria 9 de Bogotá, acto de aclaración a la escritura pública 1603 del 16/04/2018 de la notaria 9 de Bogotá, en cuanto a incluir en el protocolo de Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal vivienda Bifamiliar San Antonio, inscrita con turno 2018-41272.

A: Bernate Bernate Miguel(X) Propietario

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-04-2019

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



00000425

06 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Como resultado de la constitución del reglamento de propiedad horizontal inscritos en las anotaciones 16 y 17, del folio en cita, surgieron las siguientes matrículas:

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40751554

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 09/08/2018

Dirección: "Calle 5 Sur # 19-46 Casa 1 Vivienda Bifamiliar San Antonio

Descripción del inmueble: "Casa 1 Vivienda Bifamiliar San Antonio PH con área de 161,22 mts2 y un patio"

Anotación 1: Escritura 1603 del 16/04/2018, de la notaria 9 de Bogotá, acto de Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal vivienda Bifamiliar San Antonio, inscrita con turno 2018-41272.

A: Bernate Bernate Miguel(X) Propietario

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40751555

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 09/08/2018

Dirección: "Calle 5 Sur # 19-46 Casa 2 Vivienda Bifamiliar San Antonio

Descripción del inmueble: "Casa 2 Vivienda Bifamiliar San Antonio PH con área de 161,22 mts2 y un patio"

Anotación 1: Escritura 1603 del 16/04/2018, de la notaria 9 de Bogotá, acto de Constitución Reglamento de Propiedad Horizontal vivienda Bifamiliar San Antonio, inscrita con turno 2018-41272.

A: Bernate Bernate Miguel(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:

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



- 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;
- 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

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



06 OCT 2020

inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos 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-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



[...]

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.

[...]

Según lo planteado, se procedió a llevar a cabo el acto de actualización de área y linderos, haciendo uso de un documento que fue protocolizado en la escritura, sin que la entidad Unidad Administrativa Especial de Catastro, la hubiese expedido, razón que llevó al adelantamiento de la actuación que nos ocupa, tendiente a determinar si dicho registro se ajustó a las normas existentes para la fecha en que se llevó a cabo el mismo.

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 tema en vista que se han cumplido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, sin que se adviertan causales que invaliden lo actuado.

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



06 OCT 2020

Inicialmente se debe concretar que según la certificación proveniente de la notaria 9 del círculo de Bogotá, la escritura 923 del 01/03/2017, anotación **14**, turno de radicado 2017-13959, escritura 2734 del 07/06/2017, anotación **15**, turno 2017-34295, escritura 1603 del 16/04/2018, anotación **16**, turno 2018-41272 y la escritura 2881 del 21/06/2018, anotación **17** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-199724** (Véanse folios 70 a 87 del expediente), hacen parte del protocolo de esa notaria, por lo tanto, no resulta aplicable el contenido de la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, como quiera que no es predicable indicar que la misma no fue autorizada por la autoridad notarial, todo lo contrario, se tiene certeza que el interesado MIGUEL BERNANTE BERNATE, realizó las mismas y por lo tanto fue llevado a cabo en la señalada notaria, por lo que en tal razón, el hecho que para llevar a cabo dicha escritura se hubiese utilizado un documento que no fue expedido por la Unidad Administrativa de Catastro, tal situación no le resta validez al registro efectuado en las anotaciones **14** y **15**, como quiera que lo inscrito en el predio, no es la certificación de cabida y linderos, sino la escritura que contenía la misma, la que como se ha dicho fue expedida por la notaria.

Por consiguiente, corresponde detenerse a analizar si la actualización de área y linderos inscrita en la anotación **14**, con la escritura 923 del 01/03/2017, turno de radicado 2017-13959 y aclaración realizada a la misma con la anotación **15**, escritura 2734 del 07/06/2017, turno 2017-34295, para establecer si fueron atendidas las disposiciones vigentes que regulan el asunto, por lo que se tiene que el registro fue llevado a cabo el 01 de marzo de 2017, lo que nos indica en consecuencia que el fundamento legal para llevar a cabo la modificación del área y linderos, debía ceñirse a la Instrucción Administrativa Conjunta, del Instituto Geográfico "AGUSTIN CODAZZI" numero 01 y 11 de la Superintendencia de Notariado y Registro, del 20 de Mayo de 2010, en que se determinaron las condiciones necesaria para la modificación del áreas y/o linderos de los inmuebles, por lo que en consecuencia, la matrícula inmobiliaria **50S-199724**, presentó la siguiente variación en cuanto a su área y linderos, según nos lo muestra el siguiente cuadro:

Matricula Inmobiliaria No. 50S-199724	
Linderos anteriores	Linderos actuales
Norte: 10mts con el lote número 16 de la misma	Norte: 10mts con la calle 5

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



manzana y urbanización	
Oriente: En extensión de 16.38 mts con el lote número 15 de la misma manzana y urbanización	Oriente: En 10.40 mts con el lote número 13
Occidente: En extensión de 16.38 mtrs con el lote número 9 de la misma manzana	Occidente: En longitud de 16.40 mtrs con el lote número 15 de la misma manzana
Sur: En extensión de 10 mtrs con la calle 5 sur	Sur: En 10 mtrs con lote número 34 de la misma manzana

Como se muestre en el esquema que precede, ciertamente con la escritura de actualización de área y linderos registrada en la matrícula inmobiliaria No.50S-199724, escritura 923 del 01/03/2017, anotación 14, turno 2017-13959 y posterior aclaración con escritura 2734 del 07/06/2017, turno 2017-34295, anotación 15, instrumentos notariales de la notaria 9 del círculo de Bogotá, con los mismos se advierte variación en el diámetro de los linderos con relación a los que aparecen descritos en el aplicativo (FOLIO) de esta oficina, situación que nos ubica en el hecho que se modificaron los mismos, sin que estos se encuentren respaldados en títulos inscritos, lo que debió haber llevado a rechazar el registro del documento tal como lo disponía la Instrucción Administrativa Conjunta, del Instituto Geográfico "AGUSTIN CODAZZI" numero 01 y 11 de la Superintendencia de Notariado y Registro, del 20 de Mayo de 2010, vigente para el momento en que fue realizado el registro, el cual sostenía:

"En ejercicio de la función calificadora registral y siguiendo el principio de legalidad, aunque en la escritura de actualización y/o aclaración por corrección de cabida y/o linderos esté inserto el certificado catastral mencionado, si se encuentran incongruencias entre la cabida y linderos allí citados y lo consignados en la matrícula inmobiliaria o en los antecedentes que se encuentren en la oficina de registro, que lleven a concluir que se está cambiando el inmueble sin respaldo en títulos inscritos, el registrador deberá rechazar la inscripción del documento con fundamento en los artículos 5º, 52, y 82 del Decreto- ley 1250 de 1970..." (Resaltado y subrayado no original)

00000425
06 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Del asunto téngase en cuenta, que apartándonos del hecho que la certificación de cabida y linderos que se aporta y fue protocolizada en la escritura 923 del 01/03/2017, anotación 14, turno 2017-13959 y posterior aclaración con escritura 2734 del 07/06/2017, turno 2017-34295, anotación 15, no fue expedida por la autoridad competente, lo que significa, que la misma se encuentra soportada en un documento mendaz, es decir, carente de valor legal, sin embargo, como ya se dijo en líneas anteriores, tal situación resulta de menor consideración para las facultades atinentes al suscrito registrador, como quiera que en la matrícula inmobiliaria no se inscribe dicha certificación sino la escritura que efectivamente fue autorizado en la notaria que se menciona, lo que en cambio será de sumo interés para la autoridad judicial en que se encuentra el proceso penal, según denuncia penal presentada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital^(Véase folios 12 del expediente), pero lo que no resulta ajustado al orden legal registral, es el hecho que se inscribiera una escritura que variaba los linderos y el área, sin que dicha variación se encuentre soportada en antecedentes de la tradición del inmueble tal como lo preveía la instrucción administrativa conjunta, lo que debió haber rechazado dicho registro tal como fue ordenado en la instrucción administrativa citada anteriormente, situación que no se hizo y por lo tanto, nos encontramos ante un error que atenta evidentemente contra el principio de legalidad, que en consecuencia se encuentra mostrando una realidad jurídica que no corresponde,

El anterior hecho sin contar que según los documentos aportados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dentro de las diligencias adelantadas por esas entidad en el proceso tendiente a establecer del lugar de donde provino la certificación catastral protocolizada en la escritura, le fue tomado testimonio al señor MIGUEL BERNANTE BERNATE, propietario del inmueble, quien en su jurada^(Véanse folios 15 a 16 del expediente), reconoció haber entregado dinero a personas adyacentes a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para obtener la cuestionada certificación, evidenciando de esta manera que el aludido documento no fue tramitado por los medios legales y que en cambio advierten la posible comisión de tipos penales sobre los cuales la autoridad penal tendrá tiempo de ocuparse según la información dada a conocer por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital tal como lo informada a esta oficina^(Véase folio 12 del expediente)

Todo lo anterior nos lleva a concretar sin más elucubraciones que la actualización de área y linderos inscrita con la escritura escritura 923 del 01/03/2017, anotación 14, turno 2017-13959 y posterior aclaración con escritura 2734 del 07/06/2017, turno 2017-34295, anotación 15, debe ser dejada sin valor ni efecto jurídico puesto que las mismas se

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



encuentran soportadas en errores del registro que deben ser corregidos según lo que se ha venido planteando.

Ahora bien, es evidente que una vez se llevó a cabo la actualización del área y linderos, que como ya se argumentó carece de total validez, el propietario del predio procedió a registrar la escritura 1603 del 16/04/2018 y posterior aclaración con la escritura 2881 del 21/06/2018, documentos autorizados por la notaria 9 del círculo de Bogotá, con los que se inscribió reglamento de propiedad horizontal en las anotaciones 16 y 17 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-199724**, no obstante, dicho reglamento se encuentra soportado respecto de un área y linderos que no corresponden al predio, del cual si bien es cierto se tramitó licencia de construcción LC-18-5-0110 de la curaduría urbana No.5, la misma se sustenta en un área que no corresponde al predio, la cual antes de la variación realizada era de 260,62 Varas cuadradas, es decir 166,79 mts², que con la actualización en contra de la ley efectuada, se determinó el área en 164 mts², además de la variación de los linderos realizados sin soporte sustentado en la tradición del inmueble, motivo por el cual, dicho reglamento de propiedad horizontal no era posible realizar debido a que el área y linderos del inmueble no correspondía con los antecedentes registral, razón por la que la inscripción del reglamento de propiedad horizontal junto con la escritura de aclaración del mismo, anotaciones 16 y 17, serán dejadas sin valor ni efecto jurídico, ante lo que se dispondrá adicionalmente, el cierre de las matrículas inmobiliarias surgidas de dicho reglamento de propiedad horizontal, las números **50S-40751554** y **50S-40751555**, previa cancelación de las anotaciones inscritas en la misma, bajo el postulado que la suerte de lo accesorio es la misma de lo principal o en otras palabras, significa que lo principal da lugar, condiciona, caracteriza o naturaliza a lo accesorio, por lo tanto, como quiera que se dispone dejar sin valor legal las anotaciones concernientes al reglamento de propiedad horizontal, en consecuencia las matrículas inmobiliarias deben eliminarse al provenir de un acto que no correspondía.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico las anotaciones 14,15,16 y 17 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-199724**, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión, atendiendo lo previsto en el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012. (Realícense las salvedades de ley)



0 6 OCT 2020

ARTICULO SEGUNDO.- Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior, se suprimirá del campo descripción cabida y linderos del folio de la matrícula inmobiliaria **50S-199724**, las expresiones "AREA DE TERRENO DE 164.00 MT2, NORTE: EN EXTENSIÓN DE 10MT CON CALLE 5ª, SUR; EN 10.00 MT CON LOTE NUMERO 034 DE LA MISMA MANZANA, ORIENTE EN 10,40 MT CON EL LOTE NUMERO 013, OCCIDENTE; EN LONGITUD DE 16.40 MT CON LOTE NUMERO 15 DE LA MISMA MANZANA", que fueron realizadas a partir de la anotación 14 y 15 de la matrícula inmobiliaria **50S-199724**, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión, atendiendo lo previsto en el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012. (Realícense las salvedades de ley).

ARTICULO TERCERO.- En consecuencia de lo ordenado en los artículos primero y segundo de esta decisión, se dispone dejar sin valor ni efecto jurídico, la anotación **1** de las matrículas inmobiliarias **50S-40751554** y **50S-40751555**, procediendo seguidamente al cierre de dichos folios, de acuerdo con la parte considerativa del presente proveído. (Realícense las salvedades de ley)

ARTÍCULO CUARTO.- Notificar la presente decisión a **MIGUEL BERNATE BERNATE**, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 37,67,69 y 73 Ley 1437 de 2011, 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, remítase copia de la presente decisión a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para su conocimiento y fines pertinentes.

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



00000425



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

06 OCT 2020

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
(26/08/2020) 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