



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

00000456
RESOLUCION No.

DE 15 OCT 2020

Por la cual se resuelve recurso de reposición y se concede apelación interpuesto en subsidio, que involucran las Matrículas Inmobiliarias Nos. **50S-352662** y sus segregados **50S-331542, 50S-331562**

Expedientes
ND-141-2019 y ND-040-2020 DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA-303-2017.

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 artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

1. Con oficio del 25 de octubre de 2017, la oficina de correcciones solicita el estudio jurídico del folio de mayor extensión **50S-352662**, debido a que en la anotación 2 se radicó la escritura 934 del 3 de septiembre de 1976 del acto de compraventa, sin haber inscrito la división material que contenía, aunque se abrieron las matrículas 50S-331542 y 50S-331562, al igual que no se cerró el folio de mayor extensión por el agotamiento del área.

De otra parte el juzgado noveno civil municipal de descongestión de Bogotá remitió oficio 001-158 del 8 de noviembre de 2017, con radicado de esta oficina 50S2017ER28933 del 23 de noviembre de 2017, quien pide se indique el trámite que fue dado a la solicitud del señor Guillermo Enrique Nieto Garzón de la solicitud de corrección 7732 del 9 de junio de 2017. (Folios 2 a 14 del expediente)

2. Por los hechos antes indicados se procedió al adelantamiento de la actuación administrativa No. AA-303-2017, que fue resuelta mediante resolución No. 00000450 de septiembre 10 de 2019 (Véanse folios 73 a 78 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

PÁGINA 2 DE 8 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN ND-141-2019 y ND-040-2020 DE LA AA-303-2017.



00000456
15 OCT 2020



El futuro
es de todos.

Gobierno
de Colombia

3. En consecuencia se dispuso la notificación de la Resolución No. 00000450 de septiembre 10 de 2019, a quienes se estableció el interés en el resultado, así:

ANTECEDENTE DE NOTIFICACIÓN				RECURSO	
NOMBRE DEL NOTIFICADO	FORMA DE NOTIFICACIÓN			SI	NO
	PERSONAL No. folio	AVISO No. folio	PUBLICACIÓN PAGINA WEB No. folio		
JUSTO ENRIQUE LOPEZ AMAYA	X (fl.79) 04/10/2019			X 15/10/2019	
GONZALO MORENO ESLAVA		X (fl.99 a 100, 107,108) 19/03/2020			X
GUILLERMO ENRIQUE NIETO		X (fl.103 a 106) 22/02/2020		X 09/03/2020	
GLORIA INES MORENO ESLAVA		X (fl.101 a 102) 22/02/2020			X
PUBLICACION PÁGINA WEB			X (fl.98) 10/02/2020		

Como nos lo muestra la relación anterior, ya se han surtido las notificaciones y comunicaciones dispuestas en la Resolución hoy objeto de impugnación, siendo en consecuencia procedente entrar pronunciarse respecto del recurso presentado por JUSTO ENRIQUE LOPEZ AMAYA, radicado con el número ND-141-2019 y GUILLERMO ENRIQUE NIETO GARZÓN, radicado con el número ND-040-2020.

3. Conocido el contenido de los recursos antes mencionados, se profirió auto del 21/05/2020, como quiera que en los mismos, los recurrentes realizaron solicitud de

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



00000456
15 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

pruebas al igual, aportaron otras, motivo por el que se hizo trasladado de las mismas a las partes interesadas sin que se hubiera objetado lo determinado, por consiguiente llega el momento para desatar lo recurrido en atención a la competencia del suscrito Registrador; en virtud de las siguientes consideraciones (Véanse folios 109 a 118 del expediente).

DE LA IMPUGNACIÓN

1. Fue recibido escrito radicado ante esta oficina con número 50S2019ER19887 del 15/10/2019, del señor JUSTO ENRIQUE LOPEZ AMAYA, por el que interpone recurso de **REPOSICIÓN**, quien pide se revoque la resolución No. 00000450 del 10/09/2019, y por lo tanto, no se cancelen las matrículas inmobiliarias No.50S-331542 y 50S-331562, como quiera que de acuerdo con los linderos de la escritura 3189 del 15 de Junio de 1959, de la notaria 4 de Bogotá, fue protocolizado la venta del lote No. 65 al señor TOBIAS HIGUERA MEDINA, posteriormente mediante escritura 934 de la notaria 21 GUILLERMO ENRIQUE NIETO y GONZALO MORENO ESLAVA, se protocoliza la venta del lote 65 de la manzana H de la Urbanización Ramajal, definiendo un área de 200 mts², por lo que acordaron hacer la división material del bien raíz, quedando para cada lote 100 mts², por lo que adjunta el plano del lote con los respectivos linderos, como también del lote de mayor extensión, habiendo cancelado el impuesto predial.

En consecuencia indica se tengan como prueba la fotocopia de la escritura 3189 que aporta al escrito de oposición del acto objeto de impugnación, al igual que anexa certificado catastral, copia del plano de la manzana, copia del impuesto predial, resultado censo inmobiliario. (Véase expediente ND-141-2019)

2. Por su parte el señor GUILLERMO ENRIQUE NIETO GARZÓN, presentó escrito de impugnación mediante recurso de REPOSICIÓN y en SUBSIDIO EL DE APELACIÓN, en fecha del 09/03/2020, con radicado No.50S2020ER03295, aduciendo que se opone al cierre de las matrículas inmobiliarias Nos.50S-331542 y 50S-331562, como quiera que de acuerdo con los linderos de los inmuebles es de 200 mts² y no de 100mts², por lo

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



DE LA AA-303-2017.
00000456
15 OCT. 2020



El futuro
es de todos.

Gobierno
de Colombia

que pide se inscriba la división material cerrando la matrícula de mayor extensión (Véase expediente ND-040-2020)

LA DECISIÓN Y SUS FUNDAMENTOS

En auto del 21/05/2020, se definió que los recursos objeto del presente pronunciamiento se presentaron dentro del término legal (Véanse folios 109 a 118 del expediente) y por lo tanto se corrió traslado a las partes del contenido de las pruebas solicitadas y las aportadas, motivo por el que llega momento para definir los mismos en atención a los planteamientos que seguidamente se señalan.

Como se muestra, el señor JUSTO ENRIQUE LOPEZ AMAYA y GUILLERMO ENRIQUE NIETO GARZÓN, pretenden que la oficina inscriba división material del predio con matrícula inmobiliaria No. 50S-352626, en razón al contenido de la escritura 934 del 03/09/1976, inscrita en la anotación 2, con las que se abrieron las matrículas inmobiliarias No.50S-331562 y 50S-331542, en la que a cada predio se le asigne 100mts², lo cual como ya se dijera en la resolución que resolvió el asunto que nos ocupa y que ha motivado la impugnación objeto del presente análisis, no resulta procedente acceder al referido requerimiento debido a que a la matrícula matriz le aparece un área de 100mts², por lo que no resulta ajustado a derecho incrementar de la nada 100mts², sin que exista antecedente registral que demuestre que el área y linderos fueron modificados al punto de duplicar la cabida del predio, ante lo cual la oficina no tiene la capacidad jurídica para incrementar el área sin sustento legal, más cuando la misma escritura 934 del 03/09/1976, respecto del área del terreno lo definió así:

“PRIMERO.- Que el compareciente TOBIAS HIGUERA MEDINA, por medio del presente instrumento público transfiere a título de venta Real y efectiva en favor de los igualmente comparecientes GUILLERMO ENRIQUE NIETO y GONZALO MORENO ESLAVA en común y proindiviso y por iguales partes, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que el vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble Un lote de terreno marcado con el número sesenta cinco (65) de la manzana H, de la Urbanización RAMAJAL, ubicada en esta ciudad de Bogotá, distinguido en la actual nomenclatura urbana del Distrito Especial de Bogotá, con el número

PÁGINA 5 DE 8 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN ND-141-2019 y ND-040-2020 DE LA AA-303-2017.



00000456

15 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

doce cuarenta E.(12-41E) de la calle treinta A. Sur (30 A sur), con cuenta o registro catastral número 31S T12 33, con una extensión superficialia aproximada de cien metros cuadrados (100m2)...”(Resaltado y subrayado fuera de texto)

Tal como aparece, el área que se indica en la escritura en referencia, es la misma que figura en la matrícula inmobiliaria No.50S-352662, por lo que a su vez, cuando GONZALO MORENO ESLAVA, realiza la venta del 50% de la cuota que tiene sobre el predio, mediante la escritura 2624 del 31/12/1981 de la notaria 22 de Bogotá^(Véanse folios 36 a 40), anotación 3, en la misma sostiene que el predio del que vende el 50% de la cuota, tiene un área de 100mts2, lo que sustenta una vez más el área del inmueble, por lo que no es posible que el suscrito registrador aumente el área del terreno sin el soporte debido que demuestre la tradición, lo que en consecuencia conllevó a disponer el cierre de las matrículas inmobiliarias Nos. 50S-331562 y 50S-331542, en virtud a que los citados inmuebles se abrieron desde el 13/09/1976, dando un área a cada uno de ellos de 100mts2, lo que no es acorde con los antecedentes que presentan las matrículas inmobiliarias.

En cuanto a la fotocopia de la escritura No.3189 del 15/06/1959, de la notaria 4 del círculo de Bogotá y que corresponde a la anotación 1 de la matrícula inmobiliaria No. 50S-352662, aportada en su recurso de reposición y apelación por parte del señor GUILLERMO ENRIQUE NIETO GARZON, en la misma se describe el predio objeto de dicha venta como ^(Véase expediente ND-040-2020):

“...lote número sesenta y cinco (65) linda: por el norte con la calle treinta sur (30s); por el sur con el lote número cuarenta y ocho (48) de la misma manzana H; por el oriente con el lote número sesenta y cuatro (64) de la misma manzana H; y por el occidente con la avenida diez y ocho sur (18s)...”

Como se muestra, en la descripción que se hace del predio, la misma no permite determinar que el área de este sea de 200mts2, como lo argumenta el recurrente, en contrario, lo que aparece en dicho instrumento notarial, es la información que refleja actualmente el folio, la cual no establecer que el mismo tenga el área pretendida por los impugnante, por lo que en consecuencia el único camino a seguir es la ratificación del contenido de la decisión adoptada mediante 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: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

PÁGINA 6 DE 8 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN ND-141-2019 y ND-040-2020 DE LA AA-303-2017.



00000456
15 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

resolución No. 00000450 del 10/09/2019, para lo cual y de pretender modificar la información que figura en el folio, el camino correcto es acudir a los actuales actos administrativos expedidos mediante la Resolución Conjunta No. SNR 5204 – IGAC 479 del 23 de abril de 2019, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), modificaron parcialmente algunos artículos de la Resolución Conjunta No. SNR 1732 – IGAC 221 del 18 mayo de 2018, que establece los lineamientos y procedimientos implementados para que los propietarios puedan incluir, corregir, aclarar, actualizar o rectificar las áreas y linderos de los bienes inmuebles, lo cual significa que no es el suscrito Registrador de Instrumentos Públicos quien puede entrar a modificar la información yacente en la matrícula inmobiliaria, sino que son las partes interesadas quienes pueden en cumplimiento de los parámetros establecidos en las normas señaladas, las que pueden acudir a los mecanismos legales para corregir el área de los predios basados en la tradición que presenten los inmuebles.

Por todo lo antes expuesto, no se accede a las pretensiones expuestas por el ciudadano JUSTO ENRIQUE LOPEZ AMAYA, en su escrito de REPOSICIÓN, que fuera radicado con el número de expediente ND-141-2019, ante lo que se ratifica la decisión adoptada, quedando de esta manera agotada la etapa gubernativa como quiera que no hizo uso del recurso de apelación.

En lo que corresponde a la impugnación presentada por el señor GUILLERMO ENRIQUE NIETO GARZÓN, radicada con el expediente ND-040-2020, como quiera que según el análisis antes hecho, se ha determinado ratificar lo dispuesto en la resolución 00000450 del 10/09/2019, de la actuación administrativa AA-303-2017, se procederá a tramitar en apelación.

Así las cosas, teniendo en cuenta que la oficina ha proferido la resolución ahora impugnada, con fundamento en las leyes que rigen el ordenamiento legal, en pleno uso de las facultades otorgadas en cuanto a la correcciones de errores, resulta por lo tanto procedente dejar incólume la decisión adoptada como quiera que la misma se encuentra sometida a los postulados de la legalidad.

En mérito de lo expuesto, este Despacho;

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

PÁGINA 7 DE 8 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN ND-141-2019 y ND-040-2020 DE LA AA-303-2017.



00000456

15 OCT 2020

RESUELVE



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

ARTÍCULO PRIMERO.- No revocar ni modificar la resolución 00000450 del 10/09/2019, proferida dentro de la actuación administrativa **AA-303-2017**, que fuera recurrida por **JUSTO ENRIQUE LOPEZ AMAYA**, mediante recurso de **REPOSICIÓN**, radicado con el número de expediente **ND-141-2019**, por las razones señaladas en la parte motiva de esta providencia, con lo cual agostó la vía gubernativa.

ARTÍCULO SEGUNDO.- No revocar ni modificar la resolución 00000450 del 10/09/2019, proferido dentro de la actuación administrativa **AA-303-2017**, la cual fue impugnada por el ciudadano **GUILLERMO ENRIQUE NIETO GARZÓN**, mediante recurso de **REPOSICIÓN** y en subsidio **APELACIÓN**, radicados con el expediente **ND-040-2020**, en atención a los consideraciones planteadas anteriormente.

ARTÍCULO TERCERO.- Conceder en el efecto suspensivo, y ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, el Recurso de Apelación interpuesto en subsidio por **GUILLERMO ENRIQUE NIETO GARZÓN**, contra el acto administrativo ya indicado, en los términos de los artículos 76 y 79 de la ley 1437 de 2011 y del decreto 2723 de 2014.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar personalmente el presente, al señor **JUSTO ENRIQUE LOPEZ AMAYA** y al señor **GUILLERMO ENRIQUE NIETO GARZÓN**. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo, de la forma establecida en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 del CPACA.

ARTICULO QUINTO: Comunicar de la presente decisión a **GONZALO MORENO ESLAVA**, **GLORIA INES MORENO ESLAVA** y al juzgado 9 Civil Municipal dentro del proceso de ese despacho No. 11001-40-03-009-2014-00372-00 de **GLORIA INES MORENO** contra **JUSTO ENRIQUE LOPEZ AMAYA**, para los fines que estimen 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: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

PÁGINA 8 DE 8 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y SE CONCEDE EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN ND-141-2019 y ND-040-2020 DE LA AA-303-2017.



00000456

15 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

15 OCT 2020

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur

Proyectó:
(21/09/2020)

Pedro José Patarroyo García.
Profesional Universitario

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: ofiregistrabogotasur@supernotariado.gov.co