COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

RESOLUCIÓN No. 00000095 12 FEB 2024

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50S-228549, 50S-639765, 50S-784083 y 50S-784084.
Expediente A.A. 017 de 2018.

LA REGISTRADORA PRINCIPAL (E) 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

Por solicitud del 26 de agosto de 2020, el área de correcciones requiere verificar las matrículas inmobiliarias 50S-228549, 50S-639765, 50S-784083 y 50S-784084; lo anterior de conformidad con la petición efectuada el 05 de octubre de 2017 (50S2017ER24533) en la cual el señor VICTOR ALFONSO VIVAS HERNANDEZ, solicita se cierre el folio 50S-784083, advirtiendo que este le está generando un doble cobro de impuesto predial, por presunta duplicidad.

Con fundamento en lo anterior y mediante Auto del 29 de octubre de 2020, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-228549, 50S-639765, 50S-784083 y 50S-784084, citándose a los señores VICTOR ALFONSO VIVAS HERNANDEZ y BALDOMERO TALERO TALERO; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 22 de noviembre de 2020, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

Posterior a la comunicación del auto, mediante escrito del 07 de septiembre de 2021 (50S2021ER08873), el señor VICTOR ALFONSO VIVAS HERNANDEZ solicita se cierren los folios y se deje únicamente el folio 50S-639765, y señalando en escrito del 17 de julio de 2023 (50S2023ER08970) se le indique cuales documentos debe aportara para que se dé tramite a su pedimento.

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

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000095
12 FEB 2024

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuaron 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:

- *Solicitud escrita del 05 de febrero de 2018, radicado 50S2018ER02488 (folio*
  Oficio del 19 de enero de 2018, área de correcciones ORIP Bogotá sur (folio 01)
- *Memorando interno del 17 de noviembre de 2017 (folio 02)*
- *Escrito del 05 de octubre de 2017, radicado 50S2017ER24533 (folio 03).*
- *Copia simple escritura pública No. 8509 del 07 de diciembre de 1981, Notaria 5ª de Bogotá (folio 05).*
- *Copia simple escritura pública No. 1561 del 24 de febrero de 1984, otorgada en la Notaria 5ª de Bogotá (folio 08).*
- *Copia oficio remisorio del 16 de abril de 2018 (folio 14)*
- *Copia simple escritura pública No. 2498 del 14 de septiembre de 1955, otorgada en la Notaria 6ª de Bogotá (folio 32).*
- *Copia protocolo sucesión de SATURNINO GONZALEZ, Juzgado 5º Civil Circuito de Bogotá (folio 36)*
- *Oficio del 26 de agosto de 2020, área de correcciones ORIP Bogotá sur (folio 61)*
- *Auto del 29 de octubre de 2020 (folio 62)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2020EE16981 del 13 de noviembre de 2020 (folio 64)*
- *Oficio de publicación del 13 de noviembre de 2020 (folio 65)*
- *Constancia de publicación, página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 22 de noviembre de 2020 (folio 69).*
- *Escrito del 07 de septiembre de 2021, radicado 50S2021ER08873 (folio 70).*
- *Oficio No. 50S2021EE20501 del 02 de noviembre de 2021 (folio 73)*
- *Escrito del 17 de julio de 2023, radicado 50S2023ER08970 (folio 76).*
- *Oficio No. 50S2023EE19571 del 09 de agosto de 2023 (folio 78)*
- *Copia turno documento No. 1974-40743 del 05 de julio de 1974 contentivo de escritura pública No. 2467 del 02 de mayo de 1974, Notaría 6a de Bogotá (folio 80)*

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

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000095

12 FEB 2024

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

- *Impresión simple folios Nos 50S-228549, 50S-639765, 50S-784083 y 50S-784084*

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para las matrículas inmobiliarias Nos. 50S-228549, 50S-639765, 50S-784083 y 50S-784084

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.

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-228549 que identifica al inmueble descrito al momento de su apertura como "LOTE DE TERRENO 31 DEL PLANO DE LOTEO DEL LOTE SAN RAMIRO, QUE TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 131,78 MS2" citando los siguientes puntos como linderos "por el norte en extensión de diez metros (10 m) con callejón de circulación, por el sur en extensión de diez metros (10 m) con el lote número 20 del plano de loteo, por el oriente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el lote número 32 del plano de loteo y por el occidente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el lote número 30 del plano de loteo de la misma manzana"; el predio al que no se le ha asignado una nomenclatura en nuestra base de datos.

Según las anotaciones Nos. 3 y 4 se han efectuado dos ventas parciales así:

A) Anotación 03: Escritura pública No 8509 del 07 de diciembre de 1981, Notaría 5 de Bogotá (contentiva de una venta de lote 31- A)

DE- BALDOMERO TALERO TALERO
A- VICTOR ALFONSO VIVAS HERNANDEZ

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

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000095

12 FEB 2024

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Se asigna el folio de matrícula individual 50S-639765 para un predio alinderado así:

> *"por el norte en extensión de cinco metros (5 m) con calle en medio, por el sur en extensión de cinco metros (5 m) con el lote número 20 del plano de loteo, por el oriente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el con predio del vendedor y por el occidente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el lote número 30 del plano de loteo de la misma manzana"*

Una vez segregada la citada franja de terreno de la que no se cita un área especifica en sistema métrico decimal, según esta misma escritura quedaría un área restante descrita así:

> *"por el norte en extensión de cinco metros (5 m) con calle en medio, por el sur en extensión de cinco metros (5 m) con el lote número 20 del plano de loteo, por el oriente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el lote número 32 del plano de loteo y por el occidente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con terreno que se vende por esta escritura"*

Así las cosas, se registra en la siguiente en anotación 04 la siguiente venta

B) Escritura pública No 1561 del 24 de febrero de 1984, Notaría 5 de Bogotá (contentiva de una venta parcial y un englobe)

DE- BALDOMERO TALERO TALERO
A- VICTOR ALFONSO VIVAS HERNANDEZ

Se asigna el folio de matrícula individual 50S-784083 para un predio alinderado así:

> *"por el norte en extensión de cinco metros (5 m) con vía publica en medio, por el sur en extensión de cinco metros (5 m) con el lote número 20 del plano de loteo, por el oriente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el lote número 32 del plano de loteo y por el occidente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con terreno del mismo comprador"*

Al encontrar esta descripción se corrobora que es la misma franja de terreno sobrante del folio 50S-228549, es decir, el área de este folio fue agotada, sin embargo, hay una situación particular que debe tenerse en cuenta, y es que en la misma escritura se procede a englobar esta franja de terreno (50S-784083), con la segregada en venta parcial anterior (50S-639765), generándose un predio idéntico al descrito inicialmente en la matrícula 50S-228549.

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

Al inscribir esta última escritura se cometieron varios errores técnicos de registro como lo es, haberse omitido inscribir el englobe en los folios que describían las áreas englobadas, y así mismo, haberse dejado 3 matrículas abiertas en vez de una sola, que es la que deberá identificar el predio surgido del englobe y descrito así:

> *"lote marcado con el número 31 del plano de loteo del lote SAN RAMIRO zona de Bosa, Distrito Especial (...) con área total de ciento treinta y un metros cuadrados (131.78 ms2) y comprendido dentro d ellos siguientes linderos: por el norte en extensión de diez metros (10 m) con calle al medio, por el sur en extensión de diez metros (10 m) con el lote número 20 del plano de loteo, por el oriente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el lote número 32 del plano de loteo y por el occidente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el lote número 30 del plano de loteo de la misma manzana"*

Así las cosas, se puede evidenciar que estamos frente a lo que en materia de registro de denomina "duplicidad de matrículas inmobiliarias" en razón a que tanto el folio de matrícula 50S-228549 como el 50S-784083 (que debe cerrarse) identifican el mismo inmueble, vulnerando lo establecido por los artículos 7o. y 8o. del Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) toda vez que, para cada bien raíz determinado, debe existir un solo folio de matrícula inmobiliaria.

De igual manera y por presentar la tradición más completa, además de mostrar claridad en su procedencia, descripción e identificación; el folio de matrícula que debe prevalecer, es el distinguido con el 50S-228549 y no del 50S-784083, se debe dejar surtiendo sus efectos la correspondiente al folio primero mencionado y ordenar con respecto a esto el cierre del folio 50S-784083, no sin antes entrar a considerar la validez y eficacia de sus anotaciones para ser trasladadas al folio que ha de quedar definitivo y único.

Estudiada la única anotación del folio a cerrarse, se encuentra que no hay situación que genere inconvenientes entre las anotaciones ya existentes en el folio 50S-228549.

Sin embargo y teniendo en cuenta el englobe contenido en la Escritura pública No 1561 del 24 de febrero de 1984, Notaría 5 de Bogotá, entre la venta restante y la matricula generada en la venta anterior (50S-639765), como ya se había comentado, y contrario a lo que solicita el señor VICTOR ALFONSO VIVAS HERNANDEZ aquí no había lugar a generar una matrícula nueva (50S-784083), sino sencillamente inscribir el englobe en los folios 50S-639765 y 50S-228549 y en

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000095

12 FEB 2024

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

ese orden de ideas ajustar los linderos y área del folio que permanecerá abierto, siendo este el 50S-228549 por ser el folio con la tradición más completa.

Lo anterior significa que el folio 50S-639765 también deberá cerrarse en virtud del comentado englobe, en concordancia lo reglado al respecto en el Estatuto de Registro (Ley 1579 de 2012) que en su artículo 55 señala:

> *"Artículo 55. Cierre de folios de matrícula. Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado".*

Ahora bien, en materia normativa tenemos que el artículo 7o. de la ley 1579 de 2012 (Estatuto registral) establece: "el archivo de registro se compone de la matricula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita."

*El artículo 8o. Señala: "**La matrícula inmobiliaria:** es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionadas en el artículo 4º 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."*

Por su parte, los artículos 48 y 49 ibídem, establecen las condiciones y exigencias del modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria de manera que exhiba en todo momento, el real estado jurídico del respectivo bien, y el artículo 59 del mismo Estatuto, faculta al Registrador para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción.

Por todo lo anteriormente dicho y como quiera que no hubo intervención opositora alguna, y con base en la facultad correctora dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 del Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral), que lo autoriza para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, y en concordancia con lo ordenado por el artículo 49 de la misma normatividad, indicante del modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria de manera que exhiba en todo momento el real estado jurídico del respectivo bien, se procederá a efectuar la correspondiente unificación de matrículas inmobiliarias precisando las salvedades de ley a que haya lugar, así como los traslados de anotaciones referidos y en consecuencia los cierres de matrículas necesarios para dejar vigente el folio de matrícula 50S-228549, no sin antes ajustar sus linderos y área de conformidad con

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

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000095
12 FEB 2024

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

lo citado en la escritura pública No 1561 del 24 de febrero de 1984 de la Notaría 5 de Bogotá.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: *Ordenar la unificación de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-228549 y 50S-784083, y como consecuencia de ello, déjese sin valor ni efectos jurídicos la apertura del segundo mencionado, acorde con la parte considerativa de la presente resolución y efectúense las salvedades de ley.*

ARTÍCULO SEGUNDO: *Trasladar en su orden cronológico la inscripción del acto registral de la anotación No 02 contenida en el folio 50S-639765, al folio 50S-228549; por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia y háganse las respectivas salvedades conforme lo indica la Ley 1579 de 2012.*

ARTÍCULO TERCERO: *Efectuar el cierre del folio 50S-639765, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia y háganse las respectivas salvedades conforme lo indica la Ley 1579 de 2012.*

ARTÍCULO CUARTO: *Ajustar el campo descripción, área y linderos del folio de matricula 50S-228549 a lo contenido en la escritura pública No 1561 del 24 de febrero de 1984 de la Notaría 5 de Bogotá, insertando la siguiente descripción:*

> *"lote marcado con el número 31 del plano de loteo del lote SAN RAMIRO zona de Bosa, Distrito Especial (...) con área total de ciento treinta y un metros cuadrados (131.78 ms2) y comprendido dentro d ellos siguientes linderos: por el norte en extensión de diez metros (10 m) con calle al medio, por el sur en extensión de diez metros (10 m) con el lote número 20 del plano de loteo, por el oriente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el lote número 32 del plano de loteo y por el occidente en extensión de trece metros con diecisiete centímetros (13.17 m) con el lote número 30 del plano de loteo de la misma manzana"*

Lo anterior acorde con la parte considerativa de la presente resolución y efectúense las salvedades de ley.

ARTÍCULO QUINTO: *Notificar personalmente esta Resolución al señor VICTOR ALFONSO VIVAS HERNANDEZ a la calle 45 A # 52 C – 11 Sur de Bogotá y al correo electrónico yojan26h@gmail.com y al señor BALDOMERO TALERO a la calle 69 C # 18 B - 27 de Bogotá, 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*

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

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000095

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

12 FEB 2024

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 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SEXTO: *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 del término de publicación, según el caso, ante el registrador principal de esta oficina (Artículos 74, 76 de la Ley 1437 de 2011).*

ARTÍCULO SEPTIMO: *Una vez en firme el presente acto administrativo, comunicar y enviar copia de esta resolución a la Subgerencia de Información Física y Jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para su conocimiento y fines pertinentes.*

ARTÍCULO OCTAVO: *La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.*

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

12 FEB 2024

GLADYS URIBE ALDANA
Registradora Principal (e)
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó: *Jhon Alejandro Martinez E. (22-12-2023)*
Revisó: *Gabriel Hurtado Arias – Coordinador Jurídico*

[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

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

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000095

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

12 FEB 2024

(...)

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.

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