

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

RESOLUCIÓN No. 000082 DE 2023 24 FEB 2023
“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA 282 DE 2021.

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 42 y 43 de la Ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014 y,

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Que mediante PQR radicada 50N2021ER07655 del 26/08/2021, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU solicita dar claridad respecto de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-288067 y 50N-20606313, en estado activos, teniendo en cuenta que: *“cotejada la información con la que reposa en el la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital se valida que el folio de matrícula 50N-28067 registra un área de 15.575.80 m2, por lo que no es concordante una derivada con un área de 16.9929 m2, área mayor, anotación No. 26 del folio 50N-288067”*

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante Auto No. 000065 del 06 de octubre 2022 esta Oficina inició Actuación Administrativa prevista en la Ley 1437 de 2011, conformando el expediente No. AA282 de 2021, para con ello establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20606313 y 50N-288067.

El Auto fue comunicado así:

- A los señores Federico Guillermo, Jorge Enrique Gómez Rivas, José Ignacio Martínez Barreto, Hernán Darío, Mateo Andrés y Juan Manuel Cely Tovar, Cielo Tovar Marroquí, Daniel Federico Gómez Hynes, Gustavo Peña Quiñones y a la empresa Calderón Rodríguez Asociados y Cia Ltda., se les comunicó el contenido del Auto mediante oficio 50N2022EE26560 del 19/10/2022.
- Al Instituto de Desarrollo Urbano IDU le fue comunicado el Auto de inicio mediante el oficio 50N2022EE26559 del 19/10/2022, enviado al correo institucional el 24/10/2022 a la dirección marina.diaz@idu.gov.co
- Fue comunicado al Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá por oficio 50N2022EE26561 del 19/10/2022 y al correo de la entidad ccto29bt@cendoj.ramajudicial.gov.co el 24/10/2022 .

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

"POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. AA 282 DE 2021.

- Comunicado al Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá por oficio 50N2022EE26562 del 19/10/2022 y al correo de la entidad ccto30bt@cendoj.ramajudicial.gov.co el 24/10/2022.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Oficio 50N2021ER07655 del 31/08/2021
2. Oficio ORIP-GJN-50N2021EE18864 del 20/09/2021
3. Impresión simple de los folios 50N-20606313 y 50N-288067
4. Auto No. 000065 del 06 de octubre 2022.
5. Constancia de publicación página web de la SNR del 07/10/2022
6. Oficio 50N2022EE26560 del 19/10/2022
7. Oficio 50N2022EE26559 del 19/10/2022
8. Oficio 50N2022EE26561 del 19/10/2022
9. Oficio 50N2022EE26562 del 19/10/2022
10. Sentencia s/n del 04/10/2005, del Juzgado Veintinueve Civil Circuito de Bogotá
11. Constancia de calificación del turno 2010-4741
12. Copia simple de la sentencia del 04/10/2005, Juzgado 29 Civil del Circuito.
13. RIP 20 de fecha 26/01/2023, elaborada por el Área de antiguo sistema.
14. Oficio 50N2023AS-001 del 26/01/2023, turno C2021-9550

INTERVENCIÓN DE TERCEROS

No se observa intervención de terceros

ANÁLISIS DEL CASO

De conformidad con lo narrado el objeto de la presente actuación va encaminado a determinar la situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-288067 y 50N-20606313, conforme a las inquietudes expuestas por el IDU., en especial en cuanto a que según según el estudio efectuado por esa Entidad, el área de ambos predios es inexacta y posiblemente se estaría presentando una duplicidad de folios.

Al verificar la información sobre los títulos que componen el historial de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-288067 y 50N-20606313, se puede determinar que:

Folio de matrícula inmobiliaria **50N-288067**, fue abierto el 30 de mayo de 1994 de conformidad con la Escritura Pública No. 2291 otorgada el 30-12-1898 en la Notaría Segunda de Bogotá, contentiva del acto de PERMUTA. Anotación uno.

Al confrontar la información que obra en el área de Antiguo Sistema, en relación con el registro de la Escritura Pública 2291 otorgada el 30 de diciembre de 1898 en la Notaría Segunda de

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

"POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. AA 282 DE 2021.

Bogotá, se encuentra que no consta área y los linderos son los determinados en el campo descripción cabida y linderos del mismo folio de matrícula inmobiliaria: *"lote que se halla situado en el cerro de suba de jurisdicción del municipio del mismo nombre y esta demarcado con los siguientes linderos: Norte tiene de Zoilo Espinosa. Sur con tierras de Adriano Pesacun y cuatro de susana quinche. Oriente con tierras de pedro Gómez Occidente con tierra de Manuel y Fernanda Lorenzano"*

En este entendido, el folio de matrícula no registra área y no se evidencia que exista actualización de área pese a las mutaciones que presenta en su tracto sucesivo. En la anotación 26 aparece inscrita con turno de radicación 2010-4741 del 20/01/2010 la sentencia sin número proferida el 04/10/2005 por el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá. Se evidencia del contenido de la misma que se trata de una sentencia de pertenencia parcial, como quiera que el juez estableció linderos especiales.

Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20606313

Este folio fue abierto el 23 de enero de 2010 por efectos de la inscripción de la Sentencia proferida por el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá de fecha 04 de octubre de 2005, turno de radicación 2010-4741 del 20/01/2010. Anotación dos (2), que corresponde a declaración judicial en proceso de pertenencia a favor de los señores Jorge Enrique y Federico Gómez Rivas.

En dicha sentencia el juez señala que los linderos del predio a usucapir son linderos ESPECIALES descritos con la demanda y que figuran transcritos en la providencia, quiere ello decir que se trata de un predio segregado del de mayor extensión esto el folio de matrícula 50N-288067.

El artículo 54 de la Ley 1579 de 2012 dispone: *"Unificación de folios de matrícula inmobiliaria. En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación (...)"*

La unificación se produce cuando el Registrador tiene conocimiento de la existencia de dos folios de matrícula inmobiliaria sobre un mismo bien raíz. Para que esa identidad se dé, es indispensable que los linderos anotados en ambos folios coincidan en todos y cada uno de los puntos cardinales en ellos señalados, es decir, que exista identidad registral y documental acorde con los antecedentes que reposan en el archivo de la Oficina.

Detectada la duplicidad de folios, el Registrador ordenará la unificación mediante Resolución motivada, conservando como folio único aquel que presente la tradición más completa o la apertura más antigua. Si ambos presentan la misma fecha de apertura, se tendrá como folio único el que tenga la inscripción más antigua; si ambos presentan la misma circunstancia, el que contenga más anotaciones, y si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se hayan expedido más certificados. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del folio anulado si no estuvieren registradas en aquel y se ordenarán cronológicamente.

Al respecto la ley 1579 de 2012, preceptúa:

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

"POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. AA 282 DE 2021.

Artículo 3° **"Principios.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:
(...)

b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;
(...)"

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.
(...)

Por su parte el artículo 49, ibídem establece las exigencias y condiciones que deben regir la apertura de los folios de matrícula inmobiliaria, de manera que exhiban en todo momento el estado jurídico del respectivo bien. El artículo 59, faculta al Registrador para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción.

En el caso que ahora ocupa la atención de este Despacho, no se observa que exista duplicidad entre los folios de matrícula 50N-20606313 y 50N-288067, considerando que no se dan los presupuestos legales para predicar duplicidad entre ellos. Se trata de un predio de mayor extensión del cual se segrega otro que es aperturado con ocasión de la sentencia proferida dentro del proceso de pertenencia que se adelantó en el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá.

Con respecto al área del folio de matrícula Inmobiliaria 50N-20606313, segregado, de 16.929.80 metros cuadrados, como menciona la funcionaria del IDU, esta ORIP no puede establecer la veracidad de dicha información con base en los títulos inscritos ya que para esta oficina no consta área para el predio de mayor extensión, 50N-288067, lo adjudicado se menciona sobre linderos especiales por lo que se infiere que no es la totalidad del predio lo que se adjudicó en prescripción extraordinaria.

En gracia de discusión si encontráramos que el área del predio inicial es menor al área adjudicada por el despacho judicial, al tratarse de un proceso de pertenencia, la sentencia es un título originario que tiene como consecuencia que su decreto renueva la información del bien inmueble jurídica y físicamente sin dependencia de los títulos anteriores, porque es en el proceso judicial en el que se debe debatir el inmueble a adjudicar y no está dentro de las funciones propias del Registrador de Instrumentos Públicos cuestionar si el predio fue medido correctamente dentro del proceso judicial o el razonamiento que llevo al operador a determinar esa área. En este entendido la Oficina de Registro acató la orden judicial y no cuanta con los elementos necesarios para establecer lo relatado por el Instituto de Desarrollo Urbano en su escrito, aun cuando este aduce información catastral que no se reporta en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-288067, respecto del área.

Sobre el particular el artículo 56 de la Ley 1579 de 2012, señala: **Artículo 56. Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio. Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.**

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

"POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. AA 282 DE 2021.

Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo.

En este orden de ideas, al no existir error por parte de esta Oficina de registro se dará por culminada la presente actuación administrativa.

En mérito de lo anteriormente expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. DAR POR TERMINADA la presente actuación administrativa conforme con lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR personalmente la presente resolución a los señores:

- Los señores Federico Guillermo y Jorge Enrique Gómez Rivas.
- Al Instituto de Desarrollo Urbano IDU, dentro del proceso de embargo por valorización Acuerdo 523/2013. A la dirección Calle 20 No. 9-20 piso 9
- Al señor José Ignacio Martínez Barreto
- A la sociedad Calderón Rodríguez Asociados y Cia Ltda.
- A los señores Hernán Darío, Mateo Andrés y Juan Manuel Cely Tovar.
- A la señora Cielo Tovar Marroquín
- Al señor Daniel Federico Gómez Hynes
- Al señor Gustavo Peña Quiñones

De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde es competente quien expide esta decisión. (Artículo 73 ibidem).

ARTÍCULO TERCERO. COMUNICAR la presente resolución a las siguientes entidades:

- Al Juzgado 29 Civil de Circuito de Bogotá dentro del proceso de pertenencia instaurado por Federico y Jorge Enrique Gómez Rivas. A la dirección ccto29bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
- Al Juzgado 29 Civil de Circuito de Bogotá dentro de la demanda en proceso ordinario No. 110013103029199907492. A la dirección ccto29bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
- Al juzgado 29 Civil de Circuito de Bogotá quien profirió sentencia en proceso de pertenencia parcial el 04/10/2005 A la dirección ccto29bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

"POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. AA 282 DE 2021.

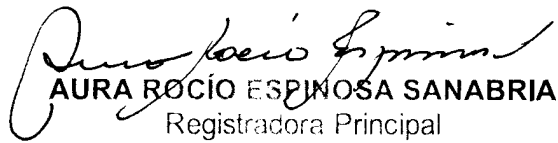
- Al Juzgado 30 Civil del Circuito de Bogotá Proceso No. 2019-00010. A la dirección ccto30bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

ARTÍCULO CUARTO Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, recurso que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso (art. 76 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO. Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a 24 FEB 2023


AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal



JAIME ALBERTO PINEDA SALAMANCA
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral.

Proyecto ATN/ Profesional Especializado.

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co