

PÁGINA 1 DE 11 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE ESTABLECE LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No.50S-40352616 DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA-036 DE 2022.



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

RESOLUCIÓN No. **000 001 10**

08 MAR 2023

Por la cual se establece la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria
50S-40352616
Expediente No. A.A.036 de 2022

LA REGISTRADORA PRINCIPAL (E) 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 la Ley 1437 de 2011, la Ley 1579 de 2012 y el Decreto 2723 de 2014,

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

El Área de Calificación remitió mediante correo electrónico del día 14 de marzo de 2022 a la Coordinación del Grupo de Gestión Jurídico Registral turno 2022-10807 el cual había sido objeto de devolución con turno 2022-4561, en el cual se adelantaba diferentes actos como son: compraventa, afectación a vivienda familiar E hipoteca abierta; se observa una declaración de construcción calificada con el turno **2017-81418**, la cual presuntamente no existió, razón por la cual se solicitó revisión y verificación de la construcción.

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Por lo anterior mediante auto del día 22 de junio de 2022 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, inició actuación administrativa número 036 de 2022 tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40352616**.

El Grupo Actuaciones Administrativas de la Coordinación del Grupo de Gestión Jurídico Registral vía electrónica notificó a los señores **LUZ AMANDA ROZO FRANCO, JOSÉ DUBERNEY ARANZAZU CORREA, MIGUEL ALEXANDER GÓMEZ MARTÍNEZ, LUZ ADRIANA SIERRA CUBILLOS y BETSY LUCELLY LÓPEZ CASTELLANOS** el día 24 de junio de 2022, en el último de los casos no se materializó, razón por la cual el mismo día fue remitida citación para notificación

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 11 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE ESTABLECE LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No.50S-40352616 DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA-036 DE 2022.

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de lo fe público

00000110
08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

personal, que también fue fallida, ante ésta circunstancia el auto que nos ocupa fue publicado en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el día 29 de junio de 2022.

El día 16 de agosto de 2022, al desconocerse dirección para notificación de la señora BETSY LUCELLY LÓPEZ CASTELLANOS – BANCO COOPERATIVO COOPCENTRAL en obediencia a lo preceptuado por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo se publicó citación para notificación personal fijada el día 16 de agosto de 2022, desfijada el día 22 de agosto de 2022; Ante la no comparecencia de la citada, se efectuó notificación por Aviso el día 08 de septiembre de 2022, publicado en la página web de la superintendencia de Notariado y Registro el día 20 de septiembre de 2022.

Los señores LUZ AMANDA ROZO FRANCO y JOSÉ DUBERNEY ARANZAZU el día 9 de junio de 2022 mediante escrito radicado 50S2022ER06491 presentaron derecho de petición ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, en el que solicitaron se les informara "...claramente, porque no se realiza por parte de usted señor Registrador, el registro de la escritura pública de compraventa del bien descrito..."

El día 16 de junio de 2022 La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, dio respuesta al derecho de petición, en los siguientes términos:

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 3 DE 11 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE ESTABLECE LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No.50S-40352616 DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA-036 DE 2022.

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

00000110



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

08 MAR 2023

ASUNTO: Derecho de Petición
RAD: 50S2022ER06491 del 09-06-2022
EXP: A.A.036 de 2022 – F.M.I. 50S-40352616

Respetados señores:

En atención al escrito de la referencia, informo que la Escritura No. 30097 del 27 de Diciembre de 2021, otorgada en la Notaría 29 del Circulo de Bogotá D.C., radicada el 17 de Febrero de 2022 bajo el turno de Documento No. 2022-10807, se remitió al área de actuaciones administrativas el 14 de marzo de 2022, toda vez que el funcionario calificador al realizar el estudio de la tradición publicitada en el folio de matrícula 50S-40352616, encontró error en la inscripción de la escritura No. 1488 del 12 de julio de 2017 de la Notaría 76 del circulo de Bogotá D.C., por la cual se declaró la construcción del inmueble. Error que conforme lo previsto en los artículos 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, solo podrá ser corregido mediante el trámite de actuación administrativa, previo el trámite establecido en la primera parte de la ley 1437 de 2011 (C.P.A.C.C.), de lo cual se les comunicara en su oportunidad procesal conforme lo prevé el artículo 38 ibidem.

Una vez culmine la actuación administrativa se remitirá la Escritura No. 30097 al funcionario calificador para que continúe con el trámite de registro y una vez culmine dicho trámite podrán solicitar el correspondiente certificado de tradición y libertad.

Se da respuesta a la petición de la referencia de conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la ley 1437 de 2011.

Cordialmente,

El día 1º de noviembre de 2022 el señor JOSÉ DUBERNEY ARANZAZU CORREA presento mediante radicado 50S2022ER12909 derecho de petición en la que manifestó de manera escrita, entre otros:

"...que finalice y profiera decisión de fondo en relación a los requisitos para declarar la construcción del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40352616 según escritura 1488 del 12 de julio de 2017 de la Notaría 76 de Bogotá (...) me indiquen una fecha por lo menos aproximada en la que finalizaran completamente la actuación administrativa (...) que de manera oficiosa y entro de la actuación administrativa anunciada el 22 de junio de 2022 corrija los vicios o los errores que se pudiesen haber presentado en la escritura 1488 del 12 de julio de 2017 de la Notaría 76 de Bogotá; y como consecuencia de esa corrección oficiosa se proceda a registrar la escritura 30097 de fecha diciembre 27 del año 2021..."

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@supernotariado.gov.co



00000110

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

El día 31 de enero de 2023 La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, dio respuesta al derecho de petición, en los siguientes términos:

"...Es importante señalar que el folio de matrícula que ocupa nuestra atención se encuentra bloqueada con ocasión del turno C2022-2597, desbloqueo que operará una vez se profiera acto administrativo definitivo, de igual manera no se puede precisar fecha de terminación de la actuación administrativa teniendo en cuenta que esta materia se encuentra reglada por los artículos 34 a 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo..."

PARTES INTERVINIENTES

En garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción, las partes interesadas fueron informadas del inicio de la presente actuación, ante lo que los señores LUZ AMANDA ROZO FRANCO y JOSÉ DUBERNEY ARANZAZU CORREA, mediante derechos de petición ya mencionados.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación las siguientes:

1. Fotocopia de los documentos que se encuentra escaneados en el aplicativo IRIS, con relación al turno 2017-81498, contentivo de la escritura 1488 del 12/07/2017, de la notaría 76 del círculo de Bogotá, inscrita en la anotación 4, de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40352616**.
2. Fotocopia de la escritura 30.097 del 27 de diciembre de 2021, de la notaría 29 de Bogotá, radicada con el turno 2022-4561, devuelta al público de la de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40352616**.

DESCRIPCIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN LA ACTUACIÓN.

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40352616
Fecha apertura: 04 de diciembre de 2000

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



00000110



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

08 MAR 2023

Estado actual: Activo

Ubicación: "Calle 104 Sur # 5 - 21 (DIRECCION CATASTRAL)"

Anotación 4.

Escritura 1488 del 12 de julio de 2017

NOTARIA SESENTA Y SEIS DE BOGOTÁ

De: ARANZAZU CORREA JOSÉ DUBERNEY

De: ROZO FRANCO LUZ AMANDA

ACTO: DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO PROPIO

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;
- 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.

Lo anterior quiere significar que la labor de las oficinas de registro tienen como objetivo primordial 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

PÁGINA 6 DE 11 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE ESTABLECE LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No.50S-40352616 DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA-036 DE 2022.

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

000 001 10

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

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, 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 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

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



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:
[...].

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,**

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
Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019



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:

[...]

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. [...].

Cuando 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

Con fundamento en el conglomerado normativo antes citado y después de haber recorrido las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa, tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble que ocupa nuestra atención en la presente actuación, llega el momento para resolver el tema toda vez que se han surtido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, sin que se adviertan causales que invaliden lo actuado.

Tal como se advirtiera al inicio de la actuación administrativa se tiene que en la matrícula inmobiliaria No. **50S-40352616** anotación 4 del día 18 de diciembre de 2017 compuesta por la escritura pública 1488 del día 12 de julio de 2017 de la Notaría 76 del Circulo de Bogotá, que contiene el acto de declaración de construcción que hacen JOSÉ DUBERNEY ARANZAZU CORREA y LUZ AMANDA ROZO FRANCO, sin embargo el aludido instrumento notarial carece de la licencia de construcción o reconocimiento de la misma, lo que implica el desconocimiento del artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."², norma que estaba vigente para el momento en que ingresa la escritura

² Decreto 1077 del 26/05/2015, artículo 2.2.6.4.1.1 **Ámbito de aplicación**. El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019



1488 del 12/07/2017 y registrada en el folio el día 18 de diciembre de 2017.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 4 de la matrícula inmobiliaria 50S-40352616, inscrita con turno 2017-81498, que contiene la escritura 1488 del 12/07/2017, de la notaria 76 del círculo de Bogotá, correspondiente al acto de declaración de construcción que hacen JOSÉ DUBERNEY ARANZAZU CORREA y LUZ AMANDA ROZO FRANCO, 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)

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar la presente decisión a JOSÉ DUBERNEY ARANZAZU CORREA y LUZ AMANDA ROZO FRANCO al correo electrónico josearanzazu@hotmail.com, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 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.

construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. (...)

PÁGINA 11 DE 11 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE ESTABLECE LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No.50S-40352616 DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA-036 DE 2022.

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

00000110



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

08 MAR 2023

ARTÍCULO TERCERO. 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 CUARTO. 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 SEXTO. La presente providencia rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

08 MAR 2023

LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
Registrador Principal (E)
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó: Ivan Rene Diaz G. (02/03/2023)
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