

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

AUTO N. 000040 DE 2023 12 MAY 2023

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788. Expediente AA 462 de 2018.

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, 34 al 40 de la Ley 1437 de 2011, Artículo 22 del Decreto 2723 de 2014 y,

CONSIDERANDO

Con escrito sin radicado de fecha 19 de octubre de 2018 enviado al área de abogados especializados por parte del entonces funcionario encargado del área de tutelas de esta Oficina, se hace la remisión del expediente de tutela 103 de 2018

SEGUNDA. Ordenar al JUEZ 29 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. y al JUEZ 5 CIVIL DE EJECUCIÓN DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. o a quien corresponda, que en el término de 48 horas, profieran auto judicial al interior del proceso ejecutivo singular con radicado No. 2015-783, que ordene detener de manera inmediata la vulneración a los derechos fundamentales del acá accionante, en el sentido de levantar y cancelar las medidas cautelares practicadas sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 50N-20467788, 50N-20467787, 50N-20467786 Y 50N-20467785 ya mencionados.

TERCERA. Ordenar al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE, o a quien corresponda, que en el término de 48 horas, profiera acto administrativo, que ordene detener de manera inmediata la vulneración a los derechos fundamentales del acá accionante, en el sentido de corregir las anotaciones Nos. 1 y 2 sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 50N-20467788, 50N-20467787, 50N-20467786 Y 50N-20467785 ya mencionados, y así mismo, levantar y cancelar las medidas inscritas en sus anotaciones No. 3 de los mismos folios de matrícula.

Lo anterior teniendo en cuenta la solicitud de corrección hecha por el señor DANIEL ALBERTO CRIALES ZARATE, en calidad de apoderado de JUAN MANUEL JIMENEZ GARBRECHT, quien en comunidad con los señores JAIME ANSELMO GAITAN TORRES, EDWIN

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 07
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP
Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 2.- Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788. Expediente AA 462 de 2018.

GARBRECHT OLARTE, ROBERTO SILVA CASTRO y CLAUDIA GAITAN MCALLISTER constituyeron reglamento de propiedad horizontal denominado AGRUPACION ALTOS DE LAS MERCEDES PH del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, segregándose los folios de matrícula inmobiliaria: 50N-20467781, 50N-20467782, 50N-20467783, 50N-20467784, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788 adjudicándose en la liquidación de comunidad a JUAN MANUEL JIMENEZ GARBRECHT el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20467782; escrito radicado con consecutivo 50N2018ER19823 de fecha 12 de octubre de 2018 quien manifiesta a la Oficina lo siguiente:

III. PRETENSIONES.

Primera. Que se corrijan las anotaciones 1 y 2 inscritas en los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 50N-20467788, 50N-20467787, 50N-20467786 Y 50N-20467785 ya citados en el sentido de reflejar adecuadamente al verdadero titular del derecho de dominio, es decir, a la "AGRUPACIÓN ALTOS DE LAS MERCEDES".

Segunda. Que en subsidio de la primera, se revoquen las anotaciones 1 y 2 inscritas en los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 50N-20467788, 50N-20467787, 50N-20467786 Y 50N-20467785 ya citados por haber reflejado inadecuadamente al verdadero titular del derecho de dominio, es decir, a la "AGRUPACIÓN ALTOS DE LAS MERCEDES".

Tercera. Que se revoque y cancele en su totalidad la anotación 3 inscrita en los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 50N-20467788, 50N-20467787, 50N-20467786 Y 50N-20467785 ya citados, toda vez que no puede inscribirse esa medida cautelar por corresponder el bien a persona distinta sobre la cual se impuso la medida, y en segundo lugar, por tratarse de bienes de uso común al servicio de propiedad horizontal lo cual los hace inalienables, indivisibles e inembargables en forma separada de los bienes privados.

Al verificar la situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788, se puede evidenciar que el primero de ellos 50N-20449322, corresponde a las zonas comunes de la Agrupación Altos de Las Mercedes PH por lo que en virtud de lo descrito en el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, el mismo tiene el carácter de inembargable.

Con respecto a los folios de matrícula 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788, a los mismos se les dio apertura desde el folio de mayor extensión 50N-20449322, apertura que no procedía por contener e identificar zonas comunes como se puede ver en el aplicativo folio magnético para cada uno:

Pág. 3.- Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788. Expediente AA 462 de 2018.

OFICINA DE REGISTRO DE II. PP. BOGOTÁ NORTE

Consulta de Folios

05-05-2023
09:49:04AM

Matricula: 20449322

Departamento: 25 CUNDINAMARCA

Municipio: 377 LA

MATRICULAS ABIERTAS

C.H.I.P./Ficha: 3

Anot

Matriculas

Descripcion

Ced. Catastral: 3

3

20467784

LOTE 4

Fecha Apertura: 3

3

20467785

LOTE SERVICIOS COMUN

Instrumento: 03 PO

3

20467786

LOTE ZONA VERDE RECR

3

20467787

LOTE ZONA DE TANQUES

3

20467788

LOTE RONDA RIO

Nro. Radicacion: 2005-8754

Predio: RURAL

Usuario: CORREC80

Radicacion: 2018-10955

Estado del Folio: ACTIVO

FMI204

Nro. Anotaciones

7

No. Segregaciones

3

Count: *8

<Replace>

- El folio de matrícula inmobiliaria 50N-20467785 identifica el lote de servicios comunales;
- El folio de matrícula inmobiliaria 50N-20467786 identifica el lote de zona verde recreativa;
- El folio de matrícula inmobiliaria 50N-20467787 identifica el lote de zona de tanques y por último,
- El folio de matrícula inmobiliaria 50N-20467788, identifica el lote de ronda de río,

Razón por la que al ser zonas comunes del reglamento de propiedad horizontal o RPH, deben reposar en el folio de mayor extensión 50N-20449322 sin embargo, por error en la calificación del turno 2005-68689 que contiene la constitución del RPH, se les dio indebida apertura.

Posteriormente, se inscribe el embargo Ejecutivo de menor cuantía N. 11001-40-03-039-2017-01465-01 de ANDRES GUTIERREZ SAENZ en contra de JUAN MANUEL JIMENEZ GARBRECHT por parte del abogado calificador, en la anotación 7 del folio de matrícula 50N-20949322, decretado por parte del Juzgado 39 Civil Municipal de Bogotá ahora de conocimiento del Juzgado 7° Civil de Ejecución de Sentencias de Bogotá con turno de documento 2018-3509.

Y para los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788 se inscribe embargo ejecutivo de menor cuantía dentro del proceso N. 2015-0783 de CLAUS WILHELM FREITAG CHACHT en contra de JUAN MANUEL JIMENEZ GARBRECHT, decretado por el Juzgado 29 Civil del Circuito, el cual fue inscrito mediante Oficio 0844 de fecha 08 de abril de 2016 con turno de documento 2016-25005.

Revisados los aplicativos Folio magnético e Iris documental, se evidencia que la inscripción de los dos embargos ejecutivos singulares en los folios de matrícula 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788 no procedían por las razones

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 07
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP
Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 4.- Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788. Expediente AA 462 de 2018.

expuestas permitiendo la inscripción de embargo en zonas comunes que en virtud de lo descrito en el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, tienen el carácter de inembargable; sobre el particular la doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, enseña que los errores de origen jurídico pueden ser:

“Errores por calificación ilegal: Este error se configura cuando el funcionario a quien le corresponde la calificación, obrando de buena o mala fe, efectúa una inscripción con violación de norma legal expresa. Se da cuando se ordena un registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición que impide la inscripción o se pretermite las etapas del proceso, o cuando se realiza una inscripción extemporánea. (Instrucción Administrativa 01-50 del 27 de noviembre de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro.)

Para corregir este error y lograr que el folio de matrícula exhiba el verdadero estado jurídico del bien raíz, se requiere del lleno de todos los requisitos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011; es decir que la decisión que se adopte previa la iniciación de actuación administrativa, notificando a las partes interesadas con advertencia sobre los recursos que producen.

DE LA CORRECCION DE ERRORES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.

La enunciación de errores, efectuada anteriormente, se efectuará según el caso como lo dispone la ley 1579 de 2012, así:

“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 aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

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 expuesto amerita iniciar actuación administrativa contemplada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo con el objeto establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788, teniendo en cuenta lo descrito anteriormente.

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 07
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP
Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 5.- Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788. Expediente AA 462 de 2018.

En repetidas oportunidades se oficiaron a los juzgados de conocimiento con el fin de obtener oficios de cancelación teniendo en cuenta que el registro de las mismas no procedía por ser zonas comunes, sin embargo, a la fecha del presente no se obtuvo respuesta del Juzgado 7° Civil de Ejecución de Sentencias de Bogotá ni del Juzgado 5° Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá.

En consecuencia, si de la actuación administrativa se desprende que terceras personas puedan resultar directamente afectadas por la decisión se les comunicará la existencia de esta actuación, el objeto de la misma y el nombre del peticionario, para que puedan constituirse como parte y hacer valer sus derechos.

La comunicación se remitirá a la dirección o correo electrónico que se conozca sino hay otro medio más eficaz, de no ser posible dicha comunicación, o tratándose de terceros indeterminados, la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, según el caso. De tales actuaciones se dejará constancia en el expediente.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

DISPONE

PRIMERO: INICIAR actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788 de conformidad con la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: CONFORMAR el expediente AA 462 de 2018, como lo dispone el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011.

TERCERO: ORDENAR la práctica de pruebas y allegar las informaciones que sean necesarias para el perfeccionamiento de la presente actuación administrativa de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 ibídem.

CUARTO: COMUNICAR el presente acto administrativo a los siguientes terceros determinados:

1. DANIEL ALBERTO CRIALES ZARATE en calidad de apoderado de JUAN MANUEL JIMENEZ GARBRECHT a la dirección Calle 93 N. 19B – 66 Oficina 401 de Bogotá y al correo electrónico dhernandez@hclabogados.com
2. JUAN MANUEL JIMENEZ GARBRECHT a la dirección Calle 93 N. 19B – 66 Oficina 401 de Bogotá y al correo electrónico dcriteriales@hclabogados.com
3. AGRUPACION ALTOS DE LAS MERCEDES PH persona jurídica de quien no consta dirección física ni electrónica en la carpeta del Expediente ni en los archivos de la Oficina.
4. AL JUZGADO 5° CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA (Juzgado de origen 29 Civil del Circuito de Bogotá) para que obre dentro del proceso Ejecutivo Singular N. 11001310302920150078301 de CLAUS WILHELM FREITAG CHACHT en contra de JUAN MANUEL JIMENEZ GARBRECHT al correo electrónico: Correo electrónico: j05ejecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 07
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE – ORIP
Calle 74 N. 13-40 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 6.- Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788. Expediente AA 462 de 2018.

5. AI JUZGADO 7° CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ (Juzgado de Origen 39 Civil Municipal) para que obre dentro del proceso Ejecutivo de menor cuantía N. 11001-40-03-039-2017-01465-01 de ANDRES GUTIERREZ SAENZ en contra de JUAN MANUEL JIMENEZ GARBRECHT al correo electrónico: j07ejecmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co y a la dirección carrera 10 No. 14 – 33 Piso 1° Edificio Hernando Morales Molina
6. ANDRES ALBERTO GUTIERREZ SAENZ de quien no consta dirección física ni electrónica en la carpeta del Expediente ni en los archivos de la Oficina.
7. CLAUS FREITAS SCHCHT de quien no consta dirección física ni electrónica en la carpeta del Expediente ni en los archivos de la Oficina.

De no ser posible dicha comunicación o tratándose de terceros indeterminados la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, según el caso, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz (artículo 37 ibídem, Circular No.1038 del 6-03-2018 de la SNR y comunicado del 27-06-2019 de la SNR). Oficiar.

QUINTO: ORDENAR el bloqueo de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20449322, 50N-20467785, 50N-20467786, 50N-20467787 y 50N-20467788 objeto de la presente actuación. (Circular 139 del 9 de julio de 2010, de la Superintendencia de Notariado y Registro).

SEXTO: Este acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra el mismo no procede recurso alguno. (Artículo 75 ibídem).

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 12 MAY 2023


AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
 Registradora Principal


JAIME ALBERTO PINEDA SALAMANCA
 Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral.

Proyectó: PFAI – Abogada Grupo Abogados Especializados ORIP Bogotá Zona Norte

Código:
 CNEA - PO - 02 - FR – 07
 03 – 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
 BOGOTÁ ZONA NORTE – ORIP
 Calle 74 N. 13-40 – PBX (1)328-21- 21
 Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>