

29-08-2022



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

Bogotá, D.C., 12 de Agosto de 2022

Señor (a) (es)

IRENE CUESTA DE CUERVO

Ciudad, Bogotá D.C.

**Asunto: NOTIFICACION POR AVISO
EXPEDIENTE AA-035-2022
FMI: 50S-373234, 50S-40635489, 50S-40635490, 50S-40635491,
50S-40635492, 50S-40635493, 50S-40635494, 50S-40635495, 50S-
40635496 y 50S-40635497.**

Respetada señora:

Revisada la documentación que reposa en este despacho, se observa que al desconocer dirección de notificación, Usted fue citada por emplazamiento fijado el 05 de Agosto de 2022 y desfijado el 12 de Agosto de 2022, para notificación personal, del AUTO de fecha 13 de Julio de 2022, expedido por esta ORIP, sin que hasta la fecha haya comparecido.

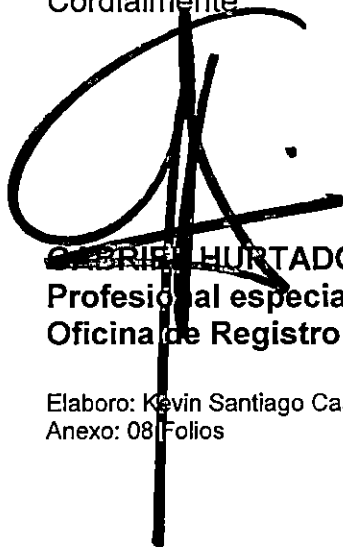
En consecuencia, se procede a surtir la notificación por **AVISO**, de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo aplicable para el caso, publicando en esta ORIP y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el aviso y copia íntegra del acto administrativo mencionado, contra el cual proceden recursos en sede gubernativa, ante esta oficina o para ante la Subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los 10 días siguientes al recibo del aviso (Art 74,76 ley 1437 de 2011).

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 18
03 - 12 - 2020

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

Se advierte que esta notificación se considerara surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Cordialmente:



GABRIEL HURTADO ARIAS
Profesional especializado
Oficina de Registro Zona Sur

Elaboro: Kevin Santiago Castañeda V.
Anexo: 08 Folios

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 18
03 - 12 - 2020

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

Bogotá, D.C., 12 de Agosto de 2022

Señor (as) (es)

**DORA MARIA RESTREPO TOBON
ANDREA MARCELA BARBOSA MALDONADO
YAMILE BENAVIDES QUIROGA
FLOR MARIA GUZMAN MORA
EDWARD URUZ GUZMAN
WENDY PATRICIA RODRIGUEZ ESTRADA
HENRY MAURICIO SOSA AVILA
RICARDO HUMBERTO RAMIREZ NUÑEZ
LYDA FABIOLA GONZALEZ RUEDA**

Ciudad, Bogotá D.C.

**Asunto: NOTIFICACION POR AVISO
EXPEDIENTE AA-035-2022
FMI: 50S-373234, 50S-40635489, 50S-40635490, 50S-40635491,
50S-40635492, 50S-40635493, 50S-40635494, 50S-40635495, 50S-
40635496 y 50S-40635497.**

Respetada señora:

Revisada la documentación que reposa en este despacho, se observa que al desconocer dirección de notificación. Los aquí referidos serán citados por emplazamiento, el cual se Fijó el 05 de Agosto de 2022 y se desafijó el 12 de Agosto de 2022. Para Efectuar la notificación personal. Del AUTO de fecha 13 de Julio de 2022, expedido por esta ORIP. Sin que hasta la fecha hayan comparecido.

En consecuencia, se procede a surtir la notificación por **AVISO**. De conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo aplicable para el caso, publicando en esta ORIP y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

El presente aviso consignara del acto administrativo anteriormente citado, contra el cual proceden recursos en sede Administrativa, ante esta oficina o para ante la Subdirección de Apoyo jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 18
03 - 12 - 2020

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

Registro, dentro de los 10 días siguientes al recibo del aviso (Art 74,76 ley 1437 de 2011).

Se advierte que esta notificación se considerara surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Cordialmente;



GABRIEL HURTADO ARIAS
Profesional especializado
Oficina de Registro Zona Sur

Elaboro: Kevin Santiago Castañeda V.
Anexo: 03 Folios

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 18
03 - 12 - 2020

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



El futuro
es de todos.

Gobierno
de Colombia

AUTO DEL 13 JUL 2022

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de las matrículas inmobiliarias Nos. **50S-373234, 50S-40635489, 50S-40635490, 50S-40635491, 50S-40635492, 50S-40635493, 50S-40635494, 50S-40635495, 50S-40635496, 50S-40673896 y 50S-40673897**

Expediente No. A.A. 035 de 2022

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA SUR

En uso de sus facultades legales y en especial por las conferidas por el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

La señora IRENE CUESTA DE CUERVO actuando en calidad de propietaria del predio **50S-40673897**, presentó solicitud de insistencia para que se calificará la escritura pública No. 308 del 27/04/2017 de la Notaría Única de La Calera, la cual fue radicada con el turno de registro 2022-5619, petición que fue recibida en esta Oficina con el radicado 50S2022ER02722 del 15/03/2022.

Analizada la anterior solicitud, la abogada calificadora encargada de revisar el turno de registro 2022-5619, el cual contiene la escritura 308 del 27/04/2017 de la Notaría Única de La Calera, a través del cual los intervinientes pretenden registrar el acto jurídico de reforma al reglamento de propiedad horizontal del folio matriz y sus segregados, observó que la tradición de los folios después de generarse la apertura con el acto de reglamento de propiedad horizontal, que en uno de sus registros, la copropiedad con el turno 2016-52993, modificaron el uso de dos parqueaderos (50S-40635491 y 50S-40635492), aprobados previamente por licencia de la curaduría de Bogotá por dos locales comerciales, sin contar con la debida autorización del órgano correspondiente.



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Además, la solicitante aportó una respuesta que le envió Catastro Bogotá, donde le indicó que al revisar los porcentajes de copropiedad de la escritura 416 del 25/04/2014 de la Notaría Única de la Calera y debidamente registrada y publicitada no concuerda su resultado, ya que al hacer la sumatoria de los coeficientes de la propiedad horizontal no son del 100%.

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Verificado el registro de anotaciones existente en la matrícula inmobiliaria con relación a los hechos que se mencionan, contiene las siguientes:

(FOLIO MATRIZ)

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-373234

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 23/11/1976

Dirección: "Calle 48 A Sur 77 Y 09 (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción: "Lote No. 1 de la MZ B con cabida de 180 m2. Linda: POR EL NORTE en 20mts con la Diagonal 46 B Sur. POR EL SUR en 20 mts con el lote No. 2. POR EL ORIENTE en 9mts con la Transversal 77A. POR EL OCCIDENTE en 9mts con predios del barrio Perpetuo Socorro. Lote de terreno que está ubicado en la urbanización Jackeline tercer sector."

El presente folio contiene **13** anotaciones de las que, respecto de los hechos indicados en la situación fáctica de la presente actuación, corresponde verificar las siguientes: así:

Anotación 01: Escritura 621 del 16/04/2012, de la Notaria 27 de Bogotá, acto de Compraventa, inscrito con turno 2012-36936 del 19/04/2012.

DE: QUINTANA PARRA MARIA CRISTINA

DE: CASTRO ACOSTA ALIRIO

A: HERNANDEZ GUARIN JOSE WILLIAM (X)

Anotación 09: Escritura 564 del 22/04/2013, de la Notaria 27 de Bogotá, acto de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, inscrito con turno 2013-39942 del 30/04/2013.

DE: HERNANDEZ GUARIN JOSE WILLIAM (X)

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.- Zona Sur
Calle 45 A Sur No. 52 C 71
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

MATRICULA	DESTINACION	COEFICIENTE
50S-40635489	Local 1	4.96%
50S-40635490	Local 2	4.60%
50S-40635491	Parqueadero 1	5.50%
50S-40635492	Parqueadero 2	11.90%
50S-40635493	Apartamento 201	18.21%
50S-40635494	Apartamento 202	18.31%
50S-40635495	Apartamento 301	18.21%
50S-40635496	Apartamento 302	18.31%

Anotación 10: Escritura 416 del 25/04/2014, de la Notaria Única de La Calera, acto de Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, inscrito con turno 2014-82198 del 12/09/2014.

DE: HERNANDEZ GUARIN JOSE WILLIAM (X)

MATRICULA	DESTINACION	COEFICIENTE
50S-40635489	Local 1	4.32%
50S-40635490	Local 2	8.71%
50S-40635491	Parqueadero 1	3.60%
50S-40635492	Parqueadero 2	3.37%
50S-40635493	Apartamento 201	13.33%
50S-40635494	Apartamento 202	13.40%
50S-40635495	Apartamento 301	13.33%
50S-40635496	Apartamento 302	13.40%
50S-40673896	Apartamento 401	13.33%
50S-40673897	Apartamento 402	13.40%

Anotación 13: Escritura 3976 del 28/12/2015, de la Notaria 14 de Bogotá, acto de Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, inscrito con turno 2016-52993 del 05/08/2016.

DE: HERNANDEZ GUARIN JOSE WILLIAM (X)

MATRICULA	DESTINACION	COEFICIENTE
50S-40635489	Local 1	4.32%
50S-40635490	Local 2	8.71%

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C. - Zona Sur
Calle 45 A Sur No. 52 C 71
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

PÁGINA 4 DE 8 DEL AUTO POR LA CUAL INICIA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
A.A-035 DEL 2022



50S-40635491	Local 3	3.60%
50S-40635492	Local 4	3.37%
50S-40635493	Apartamento 201	13.33%
50S-40635494	Apartamento 202	13.40%
50S-40635495	Apartamento 301	13.33%
50S-40635496	Apartamento 302	13.40%
50S-40673896	Apartamento 401	13.33%
50S-40673897	Apartamento 402	13.40%

De los hechos dados a conocer, se tiene que al hacer el estudio jurídico del folio matriz (50S-373234) el cual generó unos segregados por el acto de constitución de propiedad horizontal, la Curaduría Urbana de Bogotá a través de la Licencia de Construcción LC-13-5-0354 del 15/03/2013 aprobó 4 unidades de vivienda, 2 unidades comerciales y 2 unidades privadas (parqueaderos), acto que se protocolizó en la escritura 564 del 22/04/2013 de la Notaría 27 de Bogotá con el turno 2013-39942 y donde el interviniente estipuló dentro de los estatutos de la copropiedad los coeficientes y la destinación de los inmuebles, ajustados a la normatividad, tal como se puede observar del primer cuadro.

Posteriormente, el interesado por medio de la escritura 416 del 25/04/2014 de la Notaría Única de La Calera con el turno 2014-82198, sometió a registro el acto de reforma al reglamento de propiedad horizontal, el cual dentro de sus anexos se observa la Licencia de Construcción LC-14-1-1051 del 19/01/2014, donde el curador aprobó la ampliación modificación de la edificación, donde aprobó 6 unidades de vivienda y conservando las unidades y destinación de las aprobadas en licencia anterior, pero cuando el interesado reforma los coeficientes, al sumar los porcentajes, este da un total de 100.19%, situación que va en contravía del ordenamiento legal, acto que se encuentra publicitado como anotación 10 del folio matriz y de los segregados.

Por último, al hacer lectura de la escritura 3976 del 28/12/2015 de la Notaría 14 de Bogotá y registrada con el turno 2016-52993, la asamblea de copropietarios del edificio JACKELIN, tomo la decisión de modificar los parqueaderos No. 1 (50S-40635491) y parqueadero No. 2 (50S-40635492), convirtiéndolos en los Locales 3 y 4 respectivamente, sin contar con la aprobación del curador urbano para el cambio

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.- Zona Sur
Calle 45 A Sur No. 52 C 71
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

de la destinación del uso de los bienes inmuebles, situación que quedo publicitada como anotación 13 del folio matriz y de los segregados

Por las razones anteriormente expuestas, esta Oficina de Registro considera pertinente hacer las convalidaciones necesarias para determinar si la sumatoria de los coeficientes en las escrituras públicas 416 del 25/04/2014 de la Notaría Única de La Calera y 3976 del 28/12/2015 de la Notaría 14 de Bogotá vistas en los folios 50S-373234, 50S-40635489, 50S-40635490, 50S-40635491, 50S-40635492, 50S-40635493, 50S-40635494, 50S-40635495, 50S-40635496, 50S-40673896 y 50S-40673897, cumplan con lo ordenado por la Ley 675 del 2001 y si al momento que la asamblea de copropietarios tomo la decisión de cambiar la destinación de dos inmuebles, contaban con la autorización que la Ley le indica para este tipo de procesos.

Sobre el turno 2022-5619, el cual contiene la escritura 308 del 27/04/2017 de la Notaría Única de La Calera, se procedió hacer un análisis previo a emitir esta comunicación, donde observa esta Oficina varias inconsistencias legales para su registro, como son la identificación de los predios, las declaraciones del intervinientes no son precisas sobre la modificación al reglamento, y dicho acto no subsana las inconsistencias anteriormente expuestas, por lo que se procederá a generar el acto devolutivo y continuar con la actuación administrativa para establecer a real situación jurídica de los inmuebles aquí enunciados.

En ese orden, se percibe que el hecho objeto de análisis se pueden generar decisiones que podrían resultar terceros interesados¹, siendo procedente aplicar lo previsto en el inciso cuarto y sexto del artículo 59 de la Ley 1579 de 2012², que

¹Artículo 37, de la ley 1437 de 2011. Deber de comunicar las actuaciones administrativas a terceros. Cuando en una actuación administrativa de contenido particular y concreto la autoridad advierta que terceras personas puedan resultar directamente afectadas por la decisión, les comunicará la existencia de la actuación, el objeto de la misma y el nombre del peticionario, si lo hubiere, para que puedan constituirse como parte y hacer valer sus derechos.

La comunicación se remitirá a la dirección o correo electrónico que se conozca si no 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, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz, habida cuenta de las condiciones de los posibles interesados. De tales actuaciones se dejará constancia escrita en el expediente.

NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-341 de 2014.

² Ley 1579 de 2012. 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...

Ley 1579 de 2012 Artículo 59 *... 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, sólo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley...

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.- Zona Sur
Calle 45 A Sur No. 52 C 71
Bogotá D.C. - Colombia

E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

establece el procedimiento para corregir 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, los cuales sólo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en la primera parte del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Iniciar actuación administrativa que se radica con el número **AA-035-2022**, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de las matrículas inmobiliarias **50S-373234, 50S-40635489, 50S-40635490, 50S-40635491, 50S-40635492, 50S-40635493, 50S-40635494, 50S-40635495, 50S-40635496, 50S-40673896 y 50S-40673897**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto. Fórmese el expediente respectivo según lo establecido en el art. 36 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEGUNDO. Durante la actuación administrativa y hasta antes de proferir decisión de fondo, allegar, aportar, pedir y practicar de oficio o a petición del interesado, sin requisitos especiales, las pruebas necesarias para el esclarecimiento de los hechos.

ARTÍCULO TERCERO. Elaborar la nota devolutiva del turno 2022-5619, el cual contiene la escritura 308 del 27 de abril de 2017 de la Notaría Única de La Calera, por los argumentos aquí expuestos, por lo que se solicita que por Secretaría sea remitido dicho acto para que el abogado calificador proceda con el sustento legal de la devolución.

ARTÍCULO CUARTO. Notificar personalmente de la presente decisión a la señora **IRENE CUESTA DE CUERVO** en calidad de propietaria y en respuesta a la solicitud

Toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que ésta haya sido producto de actuación administrativa.

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.- Zona Sur
Calle 45 A Sur No. 52 C 71
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



con radicado 50S2022ER02722 del 15/03/2022, quien deberá ser requerida a los datos aportados por esta en la Carrera 24 B No. 4 – 54 Sur Barrio La Fragueta de Bogotá, correo electrónico gcuervocuesta@gmail.com y celular 304-6432884, a la señora **DORA MARÍA RESTREPO TOBON**, en la Calle 48 A Sur No. 77 Y 09 Local 1 de Bogotá, tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina, a la señora **ANDREA MARCELA BARBOSA MALDONADO**, en la Calle 48 A Sur No. 77 Y 09 Apto 201 de Bogotá; tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina, a la señora **YAMILE BENAVIDEZ QUIROGA**, en la Calle 48 A Sur No. 77 Y 09 Apto 202 de Bogotá; tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina, a los señores **FLOR MARIA GUZMAN MORA y EDWARD ORDUZ GUZMAN**, en la Calle 48 A Sur No. 77 Y 09 Apto 301 de Bogotá; tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina, a los señores **WENDY PATRICIA RODRIGUEZ ESTRDA y HENRY MAURICIO SOSA AVILA**, en la Calle 48 A Sur No. 77 Y 09 Apto 301 de Bogotá; tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina, al señor **RICARDO HUMBERTO RAMIREZ NUÑEZ**, en la Calle 48 A Sur No. 77 Y 09 Apto 401 de Bogotá; tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina, a la señora **ANGIE PAOLA ALBA URUEÑA** quien actúa como apoderada del **BANCO SCOTIABANK COLPATRIA** o quien haga sus veces, en la carrera 7 No. 24 – 89 Piso 11 de la ciudad de Bogotá, en lo que refiere de la hipoteca vista en el folio 50S-40635493, a la señora **LYDA FABIOLA GONZALEZ RUEDA** quien actúa como apoderada del **BANCO CAJA SOCIAL** o quien haga sus veces, en la calle 72 No. 10 -71 Piso 2º de la ciudad de Bogotá, en lo que refiere de la hipoteca vista en el folio 50S-40635494 y a la señora **CAROLINA DUARTE DUQUE** quien actúa como apoderada del **BANCO DE BOGOTA** o quien haga sus veces, en la calle 36 No. 7 – 47 de la ciudad de Bogotá, en lo que refiere de la hipoteca vista en el folio 50S-40635496. Para lo anterior procédase de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37, 65, 66, 67, 68, 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO. Publicar el presente Auto de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO SEXTO. Contra el presente Auto, no procede recurso alguno en sede gubernativa.



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

ARTÍCULO SEPTIMO. El presente Auto rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

13 JUL 2022

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó:
(08/07/2022)

Gabriel Hurtado Arias.
Profesional Especializado

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.- Zona Sur
Calle 45 A Sur No. 52 C 71
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co