



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

AUTO DEL 22 AGO 2022

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-249644. Expediente A.A. 207 de 2019.

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL 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 artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

CONSIDERANDO QUE:

ANTECEDENTES

Mediante solicitud de corrección del 13 de agosto de 2019 (C2019-9194) suscrito por el señor JOSE MANUEL HERNANDEZ, quien figura como copropietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-249644, solicita a esta oficina se proceda a excluir de la tradición del citado folio, sus anotaciones 03 y 04 (contentivas de la escritura pública No. 10610 del 23 de diciembre de 1974 de la Notaría 4 de Bogotá y de la sentencia del 24 de febrero de 1976 proferida en el Juzgado 9 Civil del circuito de Bogotá), por cuanto a su parecer estas no corresponden a la tradición de este predio.

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Verificado el historial traditicio del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-249644, se tiene como ubicación del predio la DG 31C SUR 5A 13 ESTE (DIRECCION CATASTRAL) y se identifica este inmueble como "LOTE #2 DE LA MANZANA 3 DE LA PARCELACION SAN VICENTE QUE HIZO PARTE A SU VEZ DE LA PARCELA DETERMINADA EN EL PLANO CON EL #45. CABIDA DE 220.00M2. APROX. O SEAN 343.54V2. LINDA: NORTE CON LA AVENIDA 32 SUR, EN EXT. DE 9.15MTS. SUR CON PARTE DEL LOTE 33 DE LA MISMA MZ. EN EXT. DE 9.00 MTS. CON PROPIEDAD DE ELISERIO GUTIERREZ. ORIENTE CON PARTE DEL LOTE 3 DE LA MISMA MZ. EN EXT. DE 23.15 MTS CONPROPIEDAD DEL SEÑOR GUERRERO. OCCIDENTE CON EL LOTE 1 DE LA MISMA MZ EN EXT. DE 25.68 MTS. CON PROPIEDAD DE ELISERIO GUTIERREZ.". Este folio posee 7 anotaciones; y para el caso se hace necesario verificar sus anotaciones Nos 03 y 04, de acuerdo con el escrito presentado, en la que se inscribió una venta de derechos y acciones en sucesión de la señora ESCOLÁSTICA

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

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 23
03 - 12 - 2020

22 AGO 2022



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

RODRÍGUEZ DE GALINDO (anotación 03) y la sucesión de la misma causante, adjudicada al señor NICANOR GALINDO AGUIRRE (anotación 04), cuando en el folio no se observan derechos reales inscritos en favor de la citada causante.

Al revisar lo contenido en la escritura pública No. 10610 del 23 de diciembre de 1974 de la Notaría 4 de Bogotá (anotación 03), se observa que allí comparecen los señores LEOVIGILDO RODRIGUEZ PEÑA, JANUARIO RODRIGUEZ PEÑA, FLORINDA RODRIGUEZ PEÑA y BARBARA RODRIGUEZ DE LARA enajenando en favor del señor NICANOR GALINDO AGUIRRE, los derechos y acciones que les pudiera corresponder en la sucesión de la señora ESCOLÁSTICA RODRÍGUEZ DE GALINDO.

Según dicha escritura, los derechos que se enajenan son entre otros inmuebles, los relacionados con el folio 50S-249644; empero, señala que son los que se poseen frente a "la construcción existente sobre el lote de terreno marcado con el numero dos (2) de la manzana tres (3) de la parcelación "San Vicente", lo que vale decir, que se trata esta de una venta de derechos y acciones sobre las mejoras levantadas en este predio y no sobre el predio como tal; al respecto señala esta escritura que "la construcción que se denuncia fue levantada por el cónyuge sobreviviente, durante la existencia de la sociedad conyugal, sobre el lote de terreno mencionado que es propiedad exclusiva del comprador, por haberlo adquirido antes del matrimonio por compra a FRANCISCO PINILLA ALBA, mediante escritura pública número 2.805 de julio 1o. de 1.948, Notaría cuarta de Bogotá", antecedente que se encuentra registrado en la anotación No. 1 del folio en cuestión.

Adicionalmente y en anotación No 04, se inscribe la sentencia del 24 de febrero de 1976 proferida en el Juzgado 9 Civil del Circuito de Bogotá en proceso de sucesión de la señora ESCOLÁSTICA RODRÍGUEZ DE GALINDO, la cual figura adjudicando al señor NICANOR GALINDO AGUIRRE, empero, tampoco es claro qué se adjudicó allí teniendo en cuenta que la causante no tenía derechos reales inscritos en el folio.

Con lo anterior se puede concluir que el citado cónyuge sobreviviente (cuya identificación no se cita textualmente en esta escritura) de la causante, es el señor NICANOR GALINDO AGUIRRE, sin embargo, es esta situación presuntamente improcedente, pues se genera una anotación en la que se efectúa una adjudicación sobre derechos reales (el adjudicatario figura con una "x" de propietario, cuando se evidencia que si bien es cierto, el señor NICANOR GALINDO AGUIRRE en calidad de cónyuge de la causante fue propietario del predio según anotación 01, ya en anotación 02, él había enajenado sus derechos reales sobre el predio, ahora que en anotación 03 se pretenda registrar la enajenación de derechos y acciones sobre las mejoras que alguna vez constituyera en el predio que ya había sido vendido, es una circunstancia sobre la que debe revisarse su acceso al registro, pues por una parte no se trata de derechos reales sino expectativas sobre una sucesión, de una persona que a lo largo del historial traditicio nunca figuró con

22 AGO 2022



calidad de propietaria; además de lo anterior, se debe validar la pertinencia de inscribir transferencias de derechos de mejoras en predio que se entiende es ajeno tanto a la causante como al cónyuge sobreviviente.

Así las cosas, la situación es contraria a lo preceptuado en el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012¹ y demás normas concordantes, por lo que es procedente aplicar lo previsto en el inciso cuarto y sexto del artículo 59 de la Ley 1579 de 2012², que 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 tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-249644 y 50S-40571739, por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto. Fórmese el expediente respectivo según lo establecido en el artículo 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: *Oficiar al área de microfilmación y/o antiguo sistema para que se allegue al expediente copia del documento inscrito (o de lo que reposen en los libros de antiguo sistema según corresponda) en las anotaciones 01, 02, 03, 04, 05 y 06 del folio de matrícula 50S-249644.*

ARTÍCULO CUARTO: *Comunicar y enviar copia del presente JOSE MANUEL HERNANDEZ, ANA ELVIA RIVERA VEGA, NICANOR GALINDO AGUIRRE, LEOVIGILDO RODRIGUEZ PEÑA, JANUARIO RODRIGUEZ PEÑA, FLORINDA RODRIGUEZ PEÑA y BARBARA RODRIGUEZ DE LARA en la Diagonal 31 C Sur # 5 A - 13 Este de Bogotá; y de no ser posible procédase de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2014.*



22 AGO 2022



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

ARTÍCULO QUINTO: Publicar el presente Auto de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

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

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

22 AGO 2022

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

**Registrador Principal Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur**

Proyectó: Jhon Alejandro Martínez E. (18-08-2022)

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:

(...)

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.