

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

19 ENE 2018

RESOLUCIÓN No. 000007 DE 2018

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 168 DE 2017.

**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, 41 y 42 de la ley 1437 de 2011 y 22 del Decreto 2723 de 2014 y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Con turno de corrección C2017-2822 de 27 de marzo de 2017, el señor FERNANDO VEGA RAMIREZ solicitó a esta Oficina se corrigiera el área y linderos del lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358 según la escritura 157 de 4 de febrero de 2017 de la Notaría 60.

Con oficio de 5 de abril de 2017, el Área de Correcciones remitió al Área de Abogados Especializados el turno de corrección referenciado con el fin de que se estudie si el registro de la escritura No. 157 del 04-02-2017 de la Notaría 60 de Bogotá en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358, debe revocarse en razón a que no cumple los requisitos de la venta parcial y no se pagaron los derechos de registro por la apertura de matrícula.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con auto No. 51 de 11 de septiembre de 2017 se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358.

Este acto administrativo fue comunicado a los señores ERNESTO PEREZ LAVERDE, CARMEN AMELIA PEREZ DE PEREZ, LILIA MARIA ROMERO ROJAS y FERNANDO VEGA RAMIREZ.

Adicionalmente fue publicado en la página web de esta Superintendencia el 5 de diciembre de 2017 y en la edición de 12 de diciembre de 2017 del diario El Nuevo Siglo.

Durante el trámite no se presentó la intervención de terceros.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Copia de la escritura pública No. 157 de 4 de febrero de 2017 de la Notaría Sesenta (60) de Bogotá.
2. Copia del plano U.65/4-14.
3. Impresión simple del folio 50N-600358.

ANÁLISIS DEL CASO

Realizado el estudio de los títulos que componen el historial del folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358 se encontró que el 14 de febrero de 2017 fue inscrita bajo su anotación No. 14 la *escritura pública*



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

PÁG. 2 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 168 DE 2017.

No. 157 de 4 de febrero de 2017 de la Notaría 60 de Bogotá.

Este instrumento público contiene el contrato de compraventa parcial de ERNESTO PEREZ LAVERDE y CARMEN AMELIA PEREZ DE PEREZ a favor de LILIA MARIA ROMERO ROJAS y FERNANDO VEGA RAMIREZ, sobre una porción de terreno de 7 metros de frente por 10 metros de fondo que se segrega de un predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358.

Si bien este contrato indica que se trata de una compraventa de una porción de terreno segregada de un predio de mayor extensión, su registro se efectuó con el código 0125 correspondiente a COMPRAVENTA.

Lo antedicho va en contravía de lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 por dos razones.

La primera de ellas consiste en que desde la fecha de registro de la escritura 157 de 4 de febrero de 2017 de la Notaría 60 de Bogotá, es decir, desde el 14 de febrero de 2017, se ha publicitado que el contrato vertido en la escritura 157 de 04/02/2017 versó sobre la totalidad del derecho de dominio del terreno identificado con folio de matrícula 50N-600358 mas no sobre la porción de 70 metros cuadrados.

La segunda atañe a que el efecto propio del registro de un acto que implique fraccionamiento de un inmueble es la apertura de un nuevo folio de matrícula para la nueva unidad inmobiliaria creada según lo contempla el artículo 51 de la Ley 1579 de 2012, cosa que no sucedió con el registro de la anotación No. 14 de la matrícula inmobiliaria 50N-600358.

En razón a lo antedicho se hace necesario ordenar la corrección de la anotación No. 14 del folio de matrícula 50N-600358 conforme lo establece el artículo 59 ibidem en los términos que se señalaran más adelante.

Por otra parte se detectó que con la escritura pública No. 157 de 4 de febrero de 2017 de la Notaría 60 de Bogotá NO se protocolizó la respectiva licencia de subdivisión de que trata la Ley 388 de 1997 que fue modificada por la Ley 810 de 2003, implicando que su inscripción va en contravía de lo que ordena el artículo 7 de esta última, así:

"Artículo 7°. Obligación de notarios y registradores. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente.

Cuando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que tratan los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos que para el efecto defina el Gobierno Nacional. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural.

Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones, requisitos y características de esta modalidad especial de licencia urbanística. Igualmente reglamentará el monto de las expensas aplicables a este tipo de actuación, en los municipios y distritos donde hubiere la figura del curador urbano." (Subraya fuera del texto)



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

19 ENE 2018

RESOLUCIÓN NO. 000007

DE 2018

PÁG. 3 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 168 DE 2017.

Así las cosas, resulta lógica la necesidad de dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358 con fundamento en el segundo inciso del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 pues con el registro de la escritura 157 de 4 de febrero de 2017 se violó una norma que expresamente prohibía dicha inscripción por no haberse protocolizado la licencia que autoriza la subdivisión tal como lo contempla la norma reseñada.

Es pertinente explicar que antes de ordenar dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358, se ordenará corregir su código y naturaleza jurídica dado que es la ausencia de uno de los requisitos exigidos por la ley para el registro del contrato de venta parcial lo que fundamenta la decisión de esta Oficina.

Por lo tanto se ordenarán las siguientes correcciones al folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358:

1. Modificar el código y naturaleza jurídica del acto registrado en su anotación No. 14 de 0125 COMPRAVENTA a 0126 COMPRAVENTA PARCIAL.
2. Suprimir la letra "X" de la anotación No. 14 marcada a los señores ROMERO ROJAS LILIA MARIA y VEGA RAMIREZ FERNANDO.
3. Dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 14.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: MODIFICAR el código y naturaleza jurídica de la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358 de 0125 COMPRAVENTA a 0126 COMPRAVENTA PARCIAL de conformidad con la parte motiva de este proveído. Insertar la salvedad de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: SUPRIMIR las letras "X" de la anotación No. 14 marcadas a los señores ROMERO ROJAS LILIA MARIA y VEGA RAMIREZ FERNANDO. Insertar la salvedad de ley.

ARTÍCULO TERCERO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTO REGISTRAL la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-600358 de acuerdo con la parte motiva de este acto administrativo. Realícense las salvedades de ley.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR personalmente la presente decisión a:

1. ERNESTO PEREZ LAVERDE
2. CARMEN AMELIA PEREZ DE PEREZ
3. LILIA MARIA ROMERO ROJAS
4. FERNANDO VEGA RAMIREZ

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 el Diario Oficial (Artículo 73 ibídem).

ARTÍCULO QUINTO: 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



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

RESOLUCIÓN NO.

000007

DE 2018

19 ENE 2018

PÁG. 4 - "PDR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 168 DE 2017.

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 SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFICAR, PUBLICAR Y CUMPLIR

Dado en de Bogotá, a 19 ENE 2018


AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal


AMALIA TIRADO VARGAS
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral

PROYECTO: Sofía Eenaides (Profesional Especializado código 2028 grado 12) 



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