

RESOLUCIÓN N° 00000507

26 DIC 2017,

Por la cual se concluye una actuación administrativa y se archiva un expediente folio de
Matrícula 50S-530253,
Expediente A.A. 302-2016.

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

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723
de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante solicitud de corrección C2016-14958 del 21 de septiembre de 2016, dirigida a
corregir la anotación número seis (06) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-530253, el
Área de Correcciones de esta Oficina de Registro, previa revisión de los documentos
radicados para registro con los Turnos 2016-42989 y 2016-42991, observó diferencia
entre el área del inmueble registrada en el folio y la descrita en los títulos inscritos, sin
que medie la protocolización del certificado plano predial catastral. (Folio 2 a 8 del
expediente).

Con fundamento en lo anterior, mediante Auto de fecha 07 de diciembre de 2016 (Folios
66 a 67 del expediente), se inició la presente actuación administrativa tendiente a
establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-530253.

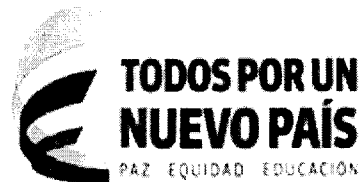
Copia del auto de inicio se envió el 13 de enero de 2017 a PEDRO MANUEL, RICARDO
BLANCA NOHEMÍ, RUBIELA, CLEMENTINA, LUZ ALBA, JOSÉ DE JESÚS, MARÍA
EMMA PEÑA SANTAFE y BERTHA CECILIA PEÑA DE PALOMARES, quien según la
anotación cinco (05) aparecen como adjudicatarios en sucesión, comunicación que no
fue recibida de acuerdo con la devolución efectuada por parte de la Empresa de Servicios
Postales Nacionales S.A. N°RN697701875CO de fecha 19 de enero de 2017, en la que
señaló causal de devolución: No reside. (Folios 68, 73 a 76 del expediente).



Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Copia del auto de inicio se envió el 13 de enero de 2017 a ROSA HELENA PEÑA DE SÁNCHEZ, quien según la anotación cinco (05) aparece como adjudicataria en sucesión, comunicación que no fue recibida de acuerdo con la devolución efectuada por parte de la Empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. N°RN69770158CO de fecha 19 de enero de 2017, en la que señaló causal de devolución: No reside. (Folios 69, 77 a 82 del expediente).

Copia del auto de inicio se envió el 13 de enero de 2017 a LUZ ELENA SÁNCHEZ PEÑA, quien según la anotación seis (06) aparece como adjudicataria en sucesión, comunicación que no fue recibida de acuerdo con la devolución efectuada por parte de la Empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. N°RN697701861CO de fecha 19 de enero de 2017, en la que señaló causal de devolución: No reside. (Folios 70, 83 a 86 del expediente).

Se remite al área de actuaciones administrativas los turnos 2017-27294 del 12 de mayo de 2017 y el turno 2017-41558 del 17 de julio de 2017, vinculados al folio de matrícula 50S-530253, que contienen de una parte la escritura pública 263 del 14 de febrero de 2017 otorgada en la Notaría 76 del Círculo de Bogotá D.C., correspondiente al acto de aclaración de la escritura 1383 del 01 de junio de 2016 y, por otra parte la escritura 1620 del 04 de julio de 2017 otorgada en la Notaría 47 de Bogotá D.C., correspondiente al acto de actualización de área y linderos (Folios 89 y 97 del expediente).

Con edición de fecha 28 de enero de 2017 se publicó el auto de inicio en el Diario Oficial. (Folio 72 del expediente).

CONSIDERACIONES

Por disposición de la Ley, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encargan de publicitar el estado jurídico de los bienes inmuebles, entre tanto que a las Autoridades Catastrales les corresponde el estado físico de los mismos.

La interrelación registro-catastro está creada por mandato legal y en virtud de ella se vio la necesidad de unificar criterios, máxime cuando en materia de catastro no existe norma expresa que establezca un procedimiento válido como tampoco unos parámetros respecto de una certificación expedita para realizar la actualización y/o corrección de área y linderos de los bienes inmuebles, y que estaban dando lugar a crecimientos de áreas injustificadas en algunos casos y en otros se estaban presentando superposiciones de



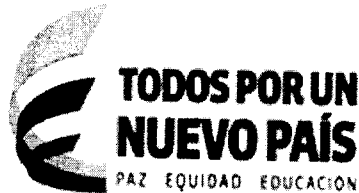
Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000507



predios, entre otras inconsistencias, razón por la cual se expidió la Instrucción Administrativa conjunta 01 y 11 de fecha 20 de mayo de 2010, entre el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" y la Superintendencia de Notariado y Registro.

En la Instrucción Administrativa se establecen algunos casos especiales que se pueden presentar ante Catastro, Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, dentro de los cuales encontramos la presencia de escrituras de actualización de cabida y linderos y las escrituras de aclaración para corrección de cabida y/o linderos.

Las escrituras de actualización de cabida y linderos, consisten como su palabra lo indica, en actualizar la forma de identificación de los linderos de un bien inmueble, donde no puede haber variación en la cabida o área del predio. A manera de ejemplo encontramos, cuando un lindero desaparece o se encuentra destruido, se realiza la actualización de dicho lindero en el sentido de que a partir de la fecha su forma de identificación será diferente; otra forma puede ser que el predio que se viene identificando con mojones y a partir de la fecha su identificación se realizará bajo el sistema métrico decimal, entre otros.

Las escrituras de aclaración para corrección cabida y linderos, son aquellas que se dan en virtud de los artículos 102 y 103 del Decreto Ley 960 de 1970 y 49 del Decreto 2148 de 1983, y corresponde a las correcciones de la descripción de los linderos de los inmuebles que no configuren cambio en el objeto del contrato, es decir se aclara únicamente con fundamento en los comprobante allegados a la escritura en donde se cometió el error y en los títulos antecedentes donde aparezca el error de manifiesto.

También puede hablarse de corrección cuando se cuenta con unos linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y son verificables claramente en terreno (coincidentes), pero el área comprendida dentro de dichos títulos está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales, es decir que los linderos se encuentran bien citados más el área total fue mal establecida.

La certificación de área y linderos expedida por la autoridad catastral a presentar para la elaboración de las escrituras de corrección es el requisito instaurado mediante la Instrucción Administrativa Conjunta 01 y 11 de 2010, expedida por el IGAC y la SNR, en consonancia con el artículo 66 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012)



Certificado N° SC 7085-1



Certificado N° GP 174-1

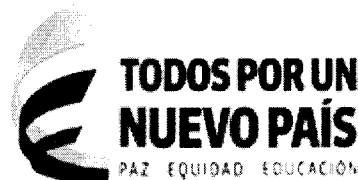
Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Según la resolución 70 de 2011 del IGAC, mediante la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral, define expresamente el certificado catastral y el certificado plano predial catastral así:

“Artículo 35. Certificado Catastral. Documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral.

Artículo 36. Certificado Plano Predial Catastral. Es el documento gráfico georreferenciado por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción de un predio o mejora, sus características y condiciones.

[...]

(Negrilla y subrayado fuera de texto original)

En este orden de ideas, tenemos que de los archivos de microfilmación que reposan en esta Oficina de Registro así como el folio de matrícula inmobiliaria 50S-530253, se puede evidenciar según los linderos del folio, que el área del inmueble es de 93.36 M2 correspondiente a un perímetro regular sin que se halle expresada el área en el folio, hecho que contrasta con el contenido de los instrumentos públicos inscritos en las anotaciones cinco (05) y seis (06) correspondientes al turno 2016-42989 del 28 de junio de 2016 contentivo de la solicitud de registro de la Escritura Pública 695 del 19 de marzo de 2016 otorgada en la Notaría 76 del Circuito de Bogotá D.C. y el turno 2016-42991 del 28 de junio de 2016, contentivo de la solicitud de registro de la Escritura Pública 1383 del 01 de junio de 2016 otorgada en la Notaría 76 del Circuito de Bogotá D.C., respectivamente, debido a que en ellos se describe el inmueble con área de 95.4 M2, pero se observa a la vez, que la descripción de los linderos es igual a la descrita en el folio de matrícula objeto de estudio.

El 12 de mayo de 2017 bajo el turno 2017-41558 ingresa la solicitud de registro de la escritura pública 263 del 14 de febrero de 2017 otorgada en la Notaría 76 del Circuito de Bogotá D.C., correspondiente al acto de aclaración de la escritura 1383 del 01 de junio de 2016, en el sentido de señalar el porcentaje que se le adjudica a la heredera corresponde a un 10%.

El 17 de julio de 2017 bajo el turno 2017-41558 ingresa la solicitud de registro de la escritura 1620 del 04 de julio de 2017 otorgada en la Notaría 47 de Bogotá D.C., correspondiente al acto de actualización de área y linderos.



Certificado N° SC 7000-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Con ocasión de las solicitudes de registro anteriormente descritas, las que de registrarse subsanarían las causales que motivaron el inicio de la presente actuación administrativa, se procedió a estudiar los archivos del sistema IRIS DOCUMENTAL ASD, VERSIÓN SNR, frente al turno de radicación 2016-42991 de fecha 28 de junio de 2016 relacionado con la solicitud de inscripción de la escritura pública 1383 del 01 de junio de 2016 otorgada en la Notaría 76 de Bogotá D.C., la cual se observa, contiene el acto de adjudicación en sucesión de la causante ROSA HELENA PEÑA SÁNCHEZ y no como erróneamente se registró en la anotación seis (06) del folio referido, por lo que se determinó realizar las correcciones pertinentes.

Realizadas las correcciones, se registran las escrituras 263 de 2017 y 1620 de 2017 en las anotaciones siete (07) y ocho (08) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-530253.

De lo anteriormente descrito se infiere, que con el acto de actualización de área y linderos registrada en la anotación ocho (08) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-530253, desaparecen las razones de hecho y de derecho, que originaron la presente actuación administrativa, no existiendo mérito para continuar con la misma, puesto que el folio de matrícula inmobiliaria en mención, exhibe la real situación jurídica del respectivo bien conforme lo preceptuado en el artículo 49 de la ley 1579 de 2012.

En mérito de lo expuesto, este Despacho:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Ordénese la terminación de la actuación administrativa iniciada mediante auto de fecha 07 de diciembre de 2016, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-530253, de conformidad con la parte considerativa de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Ordénese el archivo del expediente A.A.302 de 2016 y el desbloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 50S-530253, de conformidad con la parte considerativa de esta providencia.

ARTÍCULO TERCERO.- Notifíquese Personalmente la presente decisión a PEDRO MANUEL, RICARDO BLANCA NOHEMI, RUBIELA, CLEMENTINA, LUZ ALBA, JOSÉ DE JESÚS, MARÍA EMMA PEÑA SANTAFE, BERTHA CECILIA PEÑA DE PALOMARES y LUZ ELENA SÁNCHEZ PEÑA, en calidad de propietarios. De no poder hacerse la



Certificado N° SC 7080-1

Certificado N° CP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



00000507

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 y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con 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 (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO.- Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el registrador principal de esta oficina (Art. 74 y 76 de la ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO.- La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

26 DIC 2017

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyecto: Jaime Alberto Pineda Salamanca -15-12-2017
Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Revisó: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur



Certificado N° SC 7282-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co