



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

RESOLUCIÓN No. 00000311 29 MAY 2023

Por la cual se establece la real situación jurídica de las matrículas inmobiliarias Nos. 50S-40257980 y 50S-560822

Expediente No. A.A. 122 del 2022

EI REGISTRADOR PRINCIPAL (E) 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

Fue recibido escrito de corrección con radicado 8998 del 12/08/2022, en donde el ciudadano ALVARO FLOREZ actuando en calidad de propietario, solicita se corrigiera la tradición del bien inmueble 50S-40257980 en lo que refiere a inscribir la escritura pública 2211 del 30 de abril de 1997 otorgada en la Notaría 2ª de Bogotá, donde los señores Ana Rosalbina, José Hugo y José Roberto Rodríguez Beltrán transfirieron en acto de compraventa el inmueble a favor del interesado, acto que no se ve publicitado en los asientos del folio de matrícula. (Véase folio 3 del expediente).

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Una vez se supo de los hechos que preceden, mediante auto del 27/02/2023, se dio inicio a la actuación administrativa radicada con el consecutivo AA-122-2022 (Véanse folios 14 al 16 del expediente).

En razón de lo anterior, mediante comunicación No.50S2022EE4496 del 02/03/2023 se le informó al señor ALVARO FLOREZ, el inicio de actuación administrativa, quien se notificó personalmente el día 14/03/2023, de acuerdo al sello secretarial que reposa dentro del auto. (Véase folio 16 adverso del expediente).

Mediante comunicación No.50S2023EE4525 del 02/03/2023 se le informó al señor JOSE ROBERTO RODRÍGUEZ BELTRAN, el inicio de actuación administrativa, quien a través de poder conferido por el Consulado de Colombia en New York, autorizó la notificación a la señora MARTHA BEATRIZ LOPEZ DE RODRIGUEZ, quien se notificó personalmente el día 27/02/2023. (Véanse folios 18 y 19 del expediente).

Mediante oficio del 02/03/2023, se solicitó al grupo de divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, dar publicidad en la página web del auto que inicia la actuación administrativa, apareciendo la correspondiente constancia de la publicación de esta. (Véanse folios 20 y 21 del expediente).

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: ofregistobogotasur@supernotariado.gov.co



00000311

29 MAY 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Solicitud de corrección del ciudadano ALVARO FLOREZ, por el que se dan a conocer los hechos materia de actuación (Folio 3 del expediente).
2. Fotocopia de la escritura 2798 del 28/05/1997 otorgada en la Notaría 2ª de Bogotá, donde se observa acto de aclaración que involucra los folios 50S-40257980 y 50S-560822. (Folios 8 y 9 del expediente).
3. Fotocopia de la escritura 2211 del 30/04/1997 otorgada en la Notaría 2ª de Bogotá, donde se observa acto de compraventa del folio 50S-560822. (Folios 10 al 12 del expediente).

El presente expediente administrativo, al momento de tomar la decisión, cuenta con veintiún (21) documentos.

DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN ESTA ACTUACIÓN.

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40257980

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 09/10/1996

Dirección: "Carrera 18 C No. 26 – 44 Sur (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción del inmueble: "Una casa de una sola planta junto con el lote de terreno en que esta edificada que tiene una extensión superficial de ciento veintisiete y media varas cuadradas (127.1/2 vs2) ubicada en la manzana H. Distinguida con los Nos. 26-44 s a 26-52 sur, de la carrera 16 de Bogotá (antes con el # 26-10 de la carrera 14 sur) y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte: con el lote No. 12 de la misma manzana H. Por el Oriente; con el Lote No. 41 de la misma manzana H, ambos lotes de propiedad de la Compañía Quiroga S.A. Por el Sur; con otra mitad del mismo lote No. 7 hoy de propiedad del señor Ernesto Castro y Por el Occidente; con la carrera 14."

El presente folio contiene 02 anotaciones de las que, respecto de los hechos indicados en la situación fáctica de la presente actuación, corresponde verificar las siguientes: así:

Anotación 01: Sentencia del 21/07/1954, del Juzgado 1º Civil del Circuito, acto de Adjudicación en Sucesión, inscrito con turno S/N.

DE: RODRIGUEZ VELANDIA ABELARDO

A: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE HUGO (X)

A: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE ROBERTO (X)

A: RODRIGUEZ BELTRAN ANA ROSALBINA (X)

Anotación 02: Escritura 2798 del 28/05/1997, de la Notaría 2ª de Bogotá, acto de Otros, Aclaración a la escritura 2211/97 en cuanto al inmueble vendido identificado como lote No. 7



00000311

29 MAY 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

Manzana H, con área de 81.60 M2 corresponde al folio 050-40257980 y no al folio 050-560822, inscrito con turno 1997-54498.

DE: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE HUGO

DE: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE ROBERTO

DE: RODRIGUEZ BELTRAN ANA ROSALBINA

A: FLOREZ ALVARO

(X)

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-560822

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 02/07/1980

Dirección: "Carrera 18 C No. 26 – 42 Sur (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción del inmueble: "Lote de terreno distinguido con el No. 12 de la manzana H de la urbanización Barrio Olaya Herrera y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con el Lote No. 13 de la manzana H de propiedad de Eustacio Hernández, por el Oriente, con el lote No. 24 de la misma manzana "H" de propiedad de Alejandro Mora, por el Sur, con los lotes Nos. 43 y 42, y 41 y 7 este de propiedad de Mercedes Chavarro, por el Occidente, con la carrera 14, hoy carrera 17."

El presente folio contiene 21 anotaciones de las que, respecto de los hechos indicados en la situación fáctica de la presente actuación, corresponde verificar las siguientes: así:

Anotación 01: Sentencia del 16/07/1954, del Juzgado 1º Civil de Bogotá, acto de Adjudicación en Sucesión, inscrito con turno 80-49923.

DE: RODRIGUEZ V. ABELARDO

A: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE HUGO (X)

A: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE ROBERTO (X)

A: RODRIGUEZ BELTRAN ANA ROSA (X)

A: BELTRAN VDA DE RODRIGUEZ ROSALBINA O SABINA

Anotación 14: Escritura 2211 del 30/04/1997, de la Notaría 2ª de Bogotá, acto de Compraventa, inscrito con turno 1997-39004.

DE: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE HUGO

DE: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE ROBERTO

DE: RODRIGUEZ BELTRAN ANA ROSALBINA

A: FLOREZ ALVARO (X)

Anotación 15: Escritura 2798 del 28/05/1997, de la Notaría 2ª de Bogotá, acto de Resolución Contrato, Contenido en Esc. 2211/97 en cuanto el lote vendido corresponde al folio 050-40257980, inscrito con turno 1997-54498.

DE: FLOREZ ALVARO

A: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE HUGO (X)

A: RODRIGUEZ BELTRAN JOSE ROBERTO (X)

A: RODRIGUEZ BELTRAN ANA ROSALBINA (X)



00000311



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

29 MAY 2023

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En la decisión que se deba adoptar en el presente expediente se tendrán como soporte entre otras normas el artículo 2º de la ley 1579 del primero de octubre de 2012 "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones", que estipula:

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. *El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:*

- a) *Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;*
- b) *Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;*
- c) *Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.*

"ARTÍCULO 3º. PRINCIPIOS. *Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:*

[...].

- b) **Especialidad.** *A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;*

[...].

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 54. UNIFICACIÓN DE FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. *En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro.*



00000311

29 MAY 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

[...]

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.

[...]

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Con los cimientos jurídicos antes citados y después de haber recorrido las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa que tiene como fin establecer la realidad jurídica de los predios involucrados en la presente actuación, llega el momento para resolver el expediente en vista que se han cumplido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, por lo que resulta procedente por parte de este despacho llevar a cabo el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia dentro de los siguientes argumentos.

Dentro de las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral, encontramos el principio de especialidad, el cual indica que cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz.

Por consiguiente, al hacer el análisis jurídico del predio con matrícula 50S-560822, se observa en sus asientos registrales que el predio nace a la vida jurídica el día 02/07/1980 por la Sentencia del Juzgado 1º Civil de Bogotá, donde se resolvió adjudicar por sucesión el predio a los señores José Hugo, José Roberto y Ana Rosa Rodríguez Beltrán, el cual quedo identificado este predio así:

"Lote de terreno distinguido con el No. 12 de la manzana H de la urbanización Barrio Olaya Herrera y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con el Lote No. 13 de la manzana H de propiedad de Eustacio Hernández, por el Oriente, con el lote No. 24 de la misma manzana "H" de propiedad de Alejandro Mora, por el Sur, con los lotes Nos. 43 y 42, y 41 y 7 este de propiedad de Mercedes Chavarro, por el Occidente, con la carrera 14, hoy carrera 17."



00000311



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

29 MAY 2023

Posteriormente, los señores José Hugo, José Roberto y Ana Rosa Rodríguez Beltrán con escritura 2211 del 30/04/1997 suscriben con el señor Álvaro Flórez acto de compraventa el cual ingreso con el turno de registro 1997-39004, donde identificaron el inmueble objeto de venta así:

"Un lote (1) de terreno junto con la casa de habitación sobre el levantado, LOTE MARCADO CON EL NUMERO (7) de la manzana "H" en el plano de la urbanización "BARRIO OLAYA HERRERA", lote con una cabida o extensión superficial aproximada de (127.50 V2), equivalente a (81.60 M2), distinguido con la nomenclatura (3 26-44/52 Sur) de la (Cra. 16) y determinado por los siguientes linderos: POR EL NORTE: con el lote No. 12 de la misma manzana H. Por el Oriente: Con el lote No. 41 de la misma manzana H, ambos lotes de propiedad de la compañía Quiroga S.A. Por el Sur: Con la otra mitad del mismo lote No. 7, hoy propiedad del señor Ernesto Castro y Por el Occidente: Con la Carrera 14."

Al anterior inmueble las partes lo identificación con la matrícula inmobiliaria No. 50S-560822, pero al observar la información antes descrita y cotejada con lo que informa en la descripción, cabida y linderos que publicita este inmueble, efectivamente, los intervinientes no estaban relacionando correctamente la matrícula que se le asignó a este predio, por esta razón, los mismos otorgantes con escritura pública 2798 del 28/05/1997 de la Notaría 2ª de Bogotá, deciden a través de acto aclaratorio indicar correctamente el folio de matrícula inmobiliario que sí le corresponde a la descripción antes descrita, el cual corresponde al predio con folio 50S-40257980.

El acto aclaratorio que las partes suscribieron con la escritura 2798 del 28/05/1997, sí corresponde a este tipo de actos, ya que por error involuntario identificaron de manera incorrecta el predio objeto de venta, por lo que sí procedía a través de acto aclaratorio hacer la corrección y publicitar correctamente lo establecido dentro del acto principal de compraventa que era la transferencia del derecho real de dominio del predio 50S-40257890 y no el del 50S-560822, errores que el legislador denominó errores numéricos, según lo establecido por el artículo 103¹ del Decreto 960 de 1970.

Pero al observar la manera como los intervinientes inscribieron las anteriores escrituras públicas, observa este Despacho que no se hizo bajo las reglas de la técnica registral por cuanto al momento que se ingresó la escritura aclaratoria 2798 del 28/05/1997 bajo el turno de registro 1997-54498, esta Oficina en su etapa de calificación registró en la matrícula 50S-560822, un acto de resolución de contrato el cual quedó asentado como anotación No. 15 y para el folio de matrícula 50S-40257980, se inscribió como un acto de aclaración, sin tener en cuenta que en ningún momento las partes estaban resolviendo el contrato, sino únicamente estaban aclarando

¹ ARTICULO 103. ERRORES ARITMÉTICOS Y NUMÉRICOS. Sin embargo, los errores puramente aritméticos podrán ser corregidos en cualquier tiempo si los factores que los determinan se hallaren claramente establecidos en el propio instrumento. La cifra aritméticamente verdadera se pondrá en sustitución de la errónea, de la manera y por los trámites indicados en el artículo 101.

Si se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, podrá corregirse mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria suscrita por el actual titular del derecho, si de los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y de los títulos antecedentes apareciere el de manifiesto. De igual modo se procederá si el error se cometiere en relación con los nombres o apellidos de alguno de los otorgantes, considerando los documentos de identificación anotados en el mismo instrumento.



00000311

29 MAY 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

el predio objeto de venta.

Es por ello, que para que se refleje la verdadera tradición del inmueble, es necesario que para el folio de matrícula 50S-560822 se deje sin valor ni efecto la anotación No. 14, por cuanto al momento que ingreso este acto escritural, el profesional encargado de hacer examen al documento, no se percató que los linderos y el área del predio no correspondía a este inmueble, razón por la cual era procedente su devolución, indicando en su momento a los usuarios las razones jurídicas de hecho y de derecho del porque no se podía inscribir este acto, motivo por el cual, conociendo de este error las mismas partes efectuaron su correspondiente aclaración, pero el registro no se percató, perdiendo una publicidad que no era correspondiente con el acto jurídico.

Respecto de la anotación No. 15, también deberá dejarse sin valor ni efecto, ya que al no ser inscribible en el folio ya descrito la escritura inicial de compraventa, mucho menos es posible registrar el acto aclaratorio, por lo que los intervinientes estaban era negociando otro predio, pero confundieron el número de la matrícula inmobiliario, y como se subsana con la inscripción del otro inmueble, este predio sigue en cabeza de los señores José Hugo, José Roberto y Ana Rosa Rodríguez Beltrán, haciendo hincapié que en ningún momento los interesados estaban haciendo acto de resolución de contrato, tipo de acto que se encuentra enmarcado con otro tipo de solemnidades, las cuales no se observa dentro de la escritura aquí debatida y no se asemeja al tipo de acto aclaratorio, razón por la cual esta anotación no corresponde a lo publicitado en el folio 50S-560822.

De otro lado, para el folio de matrícula 50S-40257980, es pertinente la inscripción del turno de registro 1997-39004, que contiene la escritura pública 211 del 30/04/1997 de la Notaría 2ª de Bogotá, el cual comprende el título originario como adquirió el señor ALVARO FLOREZ el predio aquí referenciado y así corregir la tradición del mismo, porque no es viable que con un acto de naturaleza aclaratoria se otorgue la titularidad del derecho real de dominio, cuando el acto jurídico de aclaración no hace parte de los modos como se adquiere la propiedad, tal como se encuentra actualmente en la tradición del bien raíz.

Así pues, es necesario que al momento que se vaya a incluir el turno de registro 1997-39004 en el folio de matrícula 50S-40257980, el área secretarial realice la corrección de la manera cronológica del ingreso de los documentos, ya que como anotación No. 02 debe verse publicitada la escritura 211 del 30/04/1997 y como anotación No. 03, la escritura 2798 del 228/05/1997, que ingreso con el turno de registro 1997-544989, quedando de esa manera correcta la tradición de ambos predios y publicitando correctamente su información.

De esta manera, con las decisiones aquí planteadas se logra cumplir el deber legal que asiste para que las matrículas inmobiliarias muestre la realidad jurídica, por lo que en mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE



00000311

29 MAY 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

ARTÍCULO PRIMERO. Dejar sin valor ni efecto legal, las anotaciones 14 y 15 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-560822**, que contiene los turnos de radicados 1997-39004 y 1997-54498 respectivamente, donde reposan las escritura 211 del 30/04/1997 y 2798 del 28/05/1997 ambas otorgadas en la Notaría 2ª de Bogotá, acto de venta y aclaración entre los señores José Hugo Rodríguez Beltrán, José Roberto Rodríguez Beltrán, Ana Rosalbina o Rosa Rodríguez Beltrán y Álvaro Flórez, por ser un registro que no correspondía a este inmueble, según lo analizado en la parte motiva de la presente decisión (Realícense las salvedades de ley).

ARTÍCULO SEGUNDO. Incluir como anotación en el folio de matrícula 50S-40257980, el turno de registro 1997-39004, escritura 211 del 30/04/1997 de la Notaría 2ª de Bogotá, acto de compraventa que se efectuó entre los señores José Hugo Rodríguez Beltrán, José Roberto Rodríguez Beltrán, Ana Rosalbina o Rosa Rodríguez Beltrán (Vendedores) y Álvaro Flórez (Comprador), por ser un registro que correspondía a la tradición de este inmueble, según lo analizado en la parte motiva de la presente decisión (Realícense las salvedades de ley).

ARTÍCULO TERCERO. Notificar personalmente de la presente decisión al señor **ALVARO FLOREZ**, en calidad de propietario y en respuesta a la solicitud de corrección 8998 del 12/08/2022, quien deberá ser requerido en la Carrera 18 C No. 26 – 44 Sur de Bogotá y/o al correo electrónico correoalavaroflorez@gmail.com, tal como se puede estipular de la información sustraía en el expediente y a los señores **JOSE ROBERTO RODRÍGUEZ BELTRAN**, **JOSE HUGO RODRÍGUEZ BELTRAN** y **ANA ROSA RODRÍGUEZ BELTRAN** en la Carrera 18 C No. 26 – 42 Sur de Bogotá, tal como se estipula de la información sustraía en la base de datos de esta Oficina. Para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 37, 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011 del CPACA, por lo que de no poder hacerse la 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 que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante 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.

ARTÍCULO CUARTO. Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO QUINTO. Contra la presente providencia, proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).



00000311

29 MAY 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

ARTÍCULO SEXTO. La presente providencia rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

29 MAY 2023.


LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ
Registrador Principal (E)
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó:
(19/05/2023)

Gabriel Hurtado Arias.
Profesional Especializado

Revisó:

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

