

172

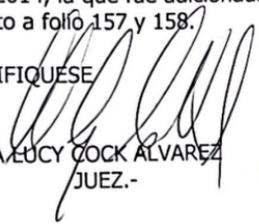
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D.C., Ocho (8) de abril de dos mil veintidós (2022)

Proceso de pertenencia No. 110013103021-2011-00426-00

Agréguese a los autos el anterior oficio procedente de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, contentivo de la resolución No. 273 de 11 de junio de 2021.

Téngase en cuenta que dentro de este asunto se dictó sentencia el 31 de julio de 2014, la que fue adicionada mediante providencia del 30 de junio de 2016 visto a folio 157 y 158.

NOTIFIQUESE


ALBA LUCY COCK ALVAREZ
JUEZ.-

SC



Bogotá, D.C., 09 de Agosto de 2021

ORIP - BZS - JU - ESPEC
50S2021EE12836
Al responder favor citar este
código:

Señor (a) (es)
MARBY AGUDELO LEYTON
Calle 11 Sur No 4 - 73
E-Mail: marbyagudelo5@hotmail.com
Ciudad;

Asunto: **CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL**
AA-171-2018
M.I. 50S-40166316

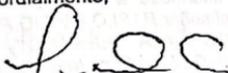
Respetado señor (a) (es):

De conformidad con el artículo 67 No 1 de la ley 1437 de 2011, queda notificado electrónicamente de la Resolución No 273 de fecha 11 de Junio de 2021, por la cual se concluye una actuación administrativa y se archiva un expediente del folio de matrícula inmobiliaria Nos 50S-40166316.

Se anexa la RESOLUCION No 273 DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2021, contra la 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).

La oficina de instrumentos públicos de Bogotá zona sur queda ubicada en la Calle 45 A sur N° 52 C - 71 (entrada al público para el área administrativa).

Cordialmente;


LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral
Oficina de Registro Zona Sur
Elaboro: Samir Ortega M.
Anexo: 16 Folios

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019

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: ofregistbogotasur@supernotariado.gov.co



RESOLUCIÓN No. 00000273 11 JUN 2021

Por la cual se establece la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40166316; Expediente A.A. 171 de 2018.

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 los artículos 22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011.

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante la solicitud escritura del 14 de junio de 2018 (C2018-7295), la señora MYRIAM CECILIA RAMÍREZ VANEGAS (quien señala ser heredera del señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ, quien a su vez es propietario de cuota parte del inmueble que se identifica con matrícula inmobiliaria No. 50S-40166316), solicita se corrijen las anotaciones 6, 7 y 8 del folio en comento, indicando que los actos hay inscritos se refiere al segundo piso del predio ubicado en la calle 11 sur # 4-73 de Bogotá; inscripciones de las que mediante revisión, se considera no se ajusta a la normatividad frente a la necesidad de segregación de folio nuevo e individualización del predio adquirido en proceso de pertenencia (2011-0426, impulsado por el señor CARLOS ÁVILA SERRANO contra GERARDO CUSTODIO FORERO, PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ y personas indeterminadas) según decide el Juzgado 21 de Civil del Circuito de Bogotá.

Por ello y mediante Auto del 22 de octubre de 2018, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40166316, citándose a la señora MYRIAM CECILIA RAMÍREZ VANEGAS y demás herederos del señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ, como también a los señores CARLOS ÁVILA SERRANO y MARBY AGUDELO LEYTON, y comunicando al Juzgado 21 de Civil del Circuito de Bogotá para que obre dentro del proceso de pertenencia No. 11001310302120110042600; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 20 de febrero de 2019, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019

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: ofregistrobogotasur@supernotariado.gov.co



00000273

11 JUN 2021



Se presenta a esta oficina la señora ALICIA GARZON PARRA actuando en representación de las señoras MYRIAM CECILIA RAMÍREZ VANEGAS, ANA EMILIA RAMÍREZ y MARTHA STELLA CARVAJAL, quien recibe copia del auto según consta en el expediente, así mismo las señoras MYRIAM CECILIA RAMÍREZ VANEGAS y MARBY AGUDELO LEYTON quienes también reciben su respectiva copia.

Se allega por parte de la señora MARBY AGUDELO LEYTON escrito en fecha del 06 de noviembre de 2018 (radicado 50S2018ER25330) en el que señala la forma en que adquirió el segundo piso hoy objeto de revisión en la actuación que nos ocupa, además de pedir se cierre la misma argumentando su deseo de resolver de forma conciliatoria con herederos del señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ y que son partes interesadas en este trámite. Adicionalmente la peticionaria, a través de escrito del 13 de noviembre de 2018 (radicado No. 50S2018ER26050), señala que la señora MYRIAM CECILIA RAMÍREZ VANEGAS no ha acreditado su interés legal en el asunto, así como tampoco lo hizo en el proceso de pertenencia, de cuya sentencia hoy se ocupa esta actuación, como también señala la existencia de un yerro en el número de cedula del señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ y que se cita de manera errada en la escritura pública No 4434 del 03 de septiembre de 1959, de la Notaría 22 de Bogotá.

A lo anterior, la señora ALICIA GARZON PARRA (como apoderada de MYRIAM CECILIA RAMÍREZ VANEGAS, ANA EMILIA RAMÍREZ y MARTHA STELLA CARVAJAL), allega en escrito del 03 de enero de 2019 (50S2019ER00046) poder para actuar, certificación de la Registraduría Nacional del Estado Civil en donde consta el cambio de número de cedula del señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ y además, su registro de defunción y los registros civiles de nacimiento de sus poderdantes, documentos que reposan en el expediente.

Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuó las debidas publicaciones en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro como medio más eficaz de comunicación a los interesados según el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 se procederá a dar trámite decisorio a la presente actuación.

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos contenidos en el expediente:

- Escrito del 14 de junio de 2018 y anexos, radicación C2018-7295 (folio 2).
- Copia escritura pública No. 4434 del 03 de septiembre de 1959 Notaría 2ª de Bogotá (folio 12)

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: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019



00000273



11 JUN 2021

- Copia turno documento 2016-48652 del 21 de julio de 2016, contenido de sentencia del 31 de julio de 2014, proceso de pertenencia No. 2011-00426, Juzgado 21 de Civil del Circuito de Bogotá (folio 23)
- Copia turno documento 2016-48651 del 21 de julio de 2016, contenido de auto de adición del 30 de junio de 2016, proceso de pertenencia No. 2011-00426, Juzgado 21 de Civil del Circuito de Bogotá (folio 30)
- Copia simple escritura publica No. 2866 del 20 de octubre de 2016, Notaría 76 de Bogotá (folio 33)
- Escrito de fecha del 06 de noviembre de 2018, radicado 50S2018ER25330 (folio 55)
- Escrito del 13 de noviembre de 2018, radicado 50S2018ER26050 (folio 60)
- Escrito del 03 de enero de 2019, radicado 50S2019ER00046 (folio 102)
- Certificación Registraduría Nacional Estado Civil documento identificación de PABLO EMILIO RAMIREZ BERMUDEZ (folio 106)
- Copia acta de fallecimiento, PABLO EMILIO RAMIREZ BERMUDEZ (folio 108)
- Copia registro civil de nacimiento indicativo serial 53781239, MYRIAM CECILIA RAMIREZ VANEGAS (folio 110).
- Copia registro civil de nacimiento indicativo serial 53781345, ANA EMILIA RAMIREZ VANEGAS (folio 111)
- Copia registro civil de defunción indicativo serial 2939495, LUCILA RAMIREZ VANEGAS (folio 112)
- Copia acta de nacimiento, MARTHA STELLA CARVAJAL (folio 113)
- Constancia de publicación página web Superintendencia de notariado y registro del 20 de febrero de 2019.
- Impresión simple folio 50S-40166316.

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-40166316.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 18, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012 estatuto de registro de instrumentos públicos y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Código:
GDF-GD-FR-24 V.01
28-01-2019

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: ofregisbogotasur@supnotariado.gov.co

PÁGINA 4 DE 16 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA 171 DE 2018.



00000273

11 JUN 2021



Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida.

Según lo revisado en nuestros archivos, el folio 50S-40166316 que identifica al inmueble ubicado en CL 11 SUR 4 73 (DIRECCIÓN CATASTRAL) y descrito como: "UNA CASA DE 2 PISOS UBICADA EN EL BARRIO SANTA ANA ANTIGUAMENTE SAN CRISTÓBAL DE ESTA CIUDAD DE BOGOTÁ. DE 7.45 METROS CON EL LOTE EN QUE SE HALLA EDIFICADA Y CUYOS LINDEROS SON: NORTE: CON LA CALLE 11 SUR ORIENTE: CON PROPIEDAD DE FRANCISCO DUQUE, SUR: CON PROPIEDAD DE FRANCISCO DUQUE, SUR: CON PROPIEDAD DE ANGÉLICA GIRALDO OCCIDENTE: CON LA CARRERA 5." posee a la fecha ocho (8) anotaciones.

El asunto por tratar en esta ocasión deriva de la inscripción de las anotaciones Nos 6, 7 y 8, en donde se inscriben en su respectivo orden la sentencia del 31 de julio de 2014, dictada en proceso de pertenencia No. 2011-00426, Juzgado 21 de Civil del Circuito de Bogotá (No. 6), que adjudica un segundo piso al señor CARLOS AVILA SERRANO, el auto de adición del 30 de junio de 2016, aclarando dicha sentencia (No. 7) y la escritura pública No. 2866 del 20 de octubre de 2016, Notaría 76 de Bogotá en el cual el señor CARLOS AVILA SERRANO enajena los derechos adquiridos en favor de MARBY AGUDELO LEYTON.

Al revisar el asunto de fondo se tiene que, según la sentencia de pertenencia, el despacho judicial en su oportunidad definió lo siguiente:

"RESUELVE:

PRIMERO. - DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto al Señor CARLOS ÁVILA SERRANO, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la Calle 11 Sur No. 4-73 de esta ciudad, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y servidumbres, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40166316 y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, que es su frente, con la CALLE 11 SUR; POR EL SUR, con vacío que da sobre local de la misma casa, demarcado con el número 11-20 Sur de la Carrera 5a; POR EL ORIENTE, con el inmueble de la Calle 11 Sur No. 4-71; POR EL OCCIDENTE, con la CARRERA QUINTA; NADIR, con el primer piso del mismo inmueble; GENIT, con plancha de concreto del mismo segundo piso.

SEGUNDO. - Ordenar la inscripción de esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la zona respectiva de esta ciudad. Oficiase.

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: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019



11 JUN 2021

TERCERO. - Cancelar la inscripción de la demanda, para lo cual la Secretaría deberá librar el oficio que corresponde

CUARTO. - Para efectos de la protocolización de esta sentencia, adjúntense copia de la misma."

Se observa a demás que dicha sentencia inicialmente había sido radicada en fecha del 11 de septiembre de 2015 (turno documento No. 2015-74541) y para la cual se habla indicado, en nota devolutiva del 28 de octubre de 2015:

"SEÑOR JUEZ: SE HA DECRETADO PERTENENCIA SOBRE UN PISO DE UNA CASA QUE ES DE 2 PLANTAS. DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 10, 16, 29, 49, 51 Y 52 DE LA LEY 1579 DEL 2012, SE ENCONTRÓ:

- A) NO SE CITA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES;
- B) EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA IDENTIFICADO POR SUS LINDEROS GENERALES NI ESPECIALES;
- C) LOS LINDEROS NO OBEDECEN A MEDIDAS DEL SISTEMA MÉTRICO DECIMAL;
- D) EN CASO DE QUE SEA NECESARIO HACER UNA SEGREGACIÓN, SU SENTENCIA NO LO ORDENA O LO ESPECIFICA SIRVASE ACLARAR (ART 310 Y 311 C.P.C.)"

Ahora, y en razón a tal nota devolutiva, el Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá, profiere el auto de 30 de junio de 2016 señalando lo siguiente:

"atendiendo la solicitud precedente elevada por el apoderado de la parte actora, y de acuerdo con la nota devolutiva de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá (fols 135-141) en aplicación a los principios rectores de nuestro estatuto procesal civil, con el fin de que la sentencia produzca sus efectos legales en la forma como fue establecida por el legislador en esta clase de asuntos para que no se convierta en una sentencia nugatoria, con apoyo en lo normado en el artículo 311 del C.P.C., el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

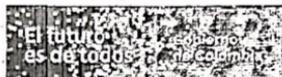
Resuelve

PRIMERO: adicionar el numeral primero de la sentencia del 31 de julio de 2014 proferida por este juzgado en el asunto de la referencia; en el sentido de indicar que el demandante dentro del proceso es el señor CARLOS ÁVILA SERRANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2940219 quien adquirió por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble, segundo piso en la calle 11 sur No. 4-73 de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40166316, y comprendido dentro de los siguientes linderos generales: POR EL NORTE: en extensión aproximada de siete

Código:
GDE--GD--FR--24 V.01.
28-01-2019

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: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co

11 JUN 2021



metros con cuarenta y cinco centímetros (7.45 mts) con la calle 11 sur. POR EL SUR: con el inmueble de la carrera 5ª No. 11-28 sur. POR EL ORIENTE: con el inmueble de la calle 11 sur No. 4-71. POR EL OCCIDENTE: en extensión aproximada de veintidós metros con quince centímetros (21.15 mts) con la carrera quinta. LINDEROS ESPECÍFICOS: POR EL NORTE, que es su frente, CON LA CALLE 11 Sur. POR EL SUR: con vacío que da sobre el local de la misma casa, demarcado con el número 11-20 sur No. 4-71 POR EL OCCIDENTE: con la carrera quinta. NADIR: con el primer piso del mismo inmueble. CENIT: con plancha de concreto del mismo segundo piso, dejando expresa constancia que lo que se pretende en pertenencia es el segundo piso. Al inmueble se accede por escaleras y consta de hall de entrada como un baño, sala comedor, 4 alcobas, cocina y cuarto de servicio el inmueble cuenta con los servicios públicos independientes de agua, alcantarillado, Aseo, luz y gas natural.

SEGUNDO: con relación al literal D de la nota devolutiva, este despacho no hará pronunciamiento sobre la segregación del inmueble objeto del proceso como en primer lugar porque ésta no fue solicitada por el apoderado del demandante en el libelo introductorio y la declaración judicial ultra y extra petita está vedada en materia civil; y en segundo lugar, porque su trámite no corresponde a la competencia de este juzgado.

TERCERO: comuníquese esta determinación a la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá."

El citado auto fue inscrito en anotación No. 8 del folio de matrícula 50S-40166316, con posterioridad al asentamiento de la sentencia en anotación No. 7; inscripciones que han dejado pendientes tanto la delimitación en sistema métrico decimal del predio a usucapir (los linderos específicos no señala sus medidas en metros ni tampoco citan área) ante la ausencia de pieza procesal idónea (inspección judicial) que permita obtener con precisión el área de las porciones de terreno objeto del proceso, así como el asunto relacionado con la necesidad de individualización y segregación del bien adquirido, teniendo en cuenta la parte considerativa que la sentencia precisa y su aclaración.

Nótese como esta falta de definición genera situaciones no previstas en la sentencia; de una parte, que no se define si se debe dar apertura a un folio nuevo, como tampoco señala cuales son los derechos de uso sobre los puntos de acceso al inmueble, derechos de tránsito o paso y uso de zonas comunes del inmueble a los que el adquirente tiene acceso, cuando ni siquiera se delimita cual es el área real, espacial y se ofrece en delinamiento preciso de lo adquirido, pues no se puede suponer que el inmueble ofrezca una entrada en el segundo piso para ingresar al inmueble adquirido, y de ser así, no se ha especificado por la decisión del juez. Tampoco se define ningún porcentaje de copropiedad con respecto a quienes se entienden propietarios del resto

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: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019



00000273

11 JUN 2021



del inmueble ya sea del primer piso (en relación con lo adquirido por el usucapiente) y de los demás bienes por adhesión que tenga el predio.

Por razones como ésta, es que el legislador concibe la Ley 675 de 2001 (por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal), sustentando en su artículo 1º que dicha norma:

(...) regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad."

Lo anterior se fundamenta en principios que surgen de la copropiedad como la convivencia pacífica, derecho al debido proceso y la función social y ecológica de la propiedad entre otros; pues con lo anterior se deriva el derecho de propiedad refrendado por la decisión del juez en una serie de vacíos jurídicos que la mera inscripción de tal decisión no subsana y que se reflejan en necesidades sociales primordiales que surgen del simple uso de la vivienda como derecho fundamental, ejercicio de derechos en concomitancia con el uso y goce del bien en relación con terceros que moren en la misma unidad de vivienda. Con lo anterior se obliga al Juez a la creación de un régimen de propiedad horizontal de la mano de cada decisión que en tal sentido deba tomar; sin embargo, se debe considerar que las ordenes revestidas de legalidad que su poder decisorio funda, puede coaccionar a los copropietarios a la regulación de tales situaciones previendo la posibilidad de surgimiento de conflictos y que no son cobijadas o tenidas en cuenta ante la mera entrega de derechos de propiedad en favor del demandante.

Ahora bien, frente a la necesidad de individualizar el área, se tiene que esto se debe realizar mediante un proceso de segregación, el cual se basa en la separación de un área de terreno de un inmueble, de su predio matriz (o mayor extensión), con el ánimo de especificar tanto el área como los derechos y obligaciones que la propiedad del mismo genera; en este orden de ideas, ¿se puede considerar que un inmueble de dos plantas como un predio de mayor extensión?, esto es algo que debió ser demostrado con suficiencia ante el Juez que toma la decisión, pues ni siquiera en el folio de matrícula hay constancia de un área de terreno específica para el predio del cual se debe segregarse el segundo piso entregado en pertenencia y se desconoce si este cuenta por lo menos el área mínima establecida para vivienda unifamiliar que debe superar los 35 ms² según el Decreto 2083 de 2004 (que modifica el Decreto 2060 de 2004).

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: ofregiabogotassur@supernotariado.gov.co

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019



00000273
11 JUN 2021



Por su parte, el Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012) señala en su artículo 7° señala los elementos constitutivos del registro inmobiliario que son los que componen el archivo registral, y uno de ellos es la matrícula inmobiliaria, y al respecto, el artículo 8° del ya citado Estatuto señala:

"La matrícula inmobiliaria: es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionadas 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."

Además, señalará, con cifras distintas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares; tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros."

Tal concepción de un código alfanumérico para cada inmueble identificado en la base de datos registral, se realiza por el legislador con la tarea de individualizar cada historia tradicional por separado, constituyendo parte de la identificación de cada folio de matrícula, para así poder asentar en cada uno de ellos los documentos y actos propios de cada inmueble; complementándose con ello, que cada inmueble además de encajar en una identificación interpuesta con su número de matrícula correspondiente, debe responder a otros elementos descriptores como lo son su dirección, ubicación rural o urbana, cedula catastral, área, linderos y demás, observando con lo anterior que cada dato no es un ítem aislado, sino que responde al proceso de identificación pleno de cada inmueble.

Con lo anterior se puede concluir que la inscripción de la sentencia y su aclaración no están cumpliendo con estos presupuestos legales, pues no puede su simple asentamiento incorporar elementos que no se contienen en dicho instrumento, no hay una plena identificación del bien, no hay tampoco una orden específica de apertura de un folio ni tampoco se puede generar oficiosamente cuando no se cuenta con los elementos mínimos descriptivos ni tampoco se definen los accesos permitidos del usucapiente en relación con el resto del inmueble.

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: ofireglabogotasur@supernotariado.gov.co

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019



Es plenamente verificable que no es este un caso exceptuado para la identificación plena de los bienes individualizados, además de ello señala el parágrafo 1° del artículo 16 ibidem, que:

"No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad."

Es importante señalar que según el artículo 56 ibidem, para poder inscribirse una sentencia declarativa de pertenencia, para este registro se establece lo siguiente:

"Artículo 56. Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio. Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.

Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo."

Sin embargo y para efectos de su renovación o ajuste se requiere el lleno de unos requisitos mínimos, y que como ya se habla indicado, se trata de su debida alínderación y sus áreas especificadas de manera clara, en cuestión de distinguirla de las áreas que nos son objeto de usucapión y que pueden vulnerar derechos que no están en litigio como en el caso que nos ocupa.

A este respecto, oportuno es recordar que los de Registro no son actos administrativos constitutivos, sino de simple atestación; en esa condición, consolidan la tradición como modo, historian una realidad conformada por actos y hechos ajenos a la actividad administrativa, que son los que se originan en la voluntad de las personas como fuente de los negocios privados. De ahí que jurisprudencialmente se haya sostenido en diversas oportunidades, que la certificación como medio de materializar la publicidad que informan al servicio registral constituye constancia sobre la situación jurídica de los bienes sujetos a registro; y si bien esa certificación es un documento público, es el título la causa de la disposición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. Su alcance probatorio, de acuerdo con el hoy vigente artículo 257 del Código General del Proceso (artículo 264 del Código de Procedimiento Civil vigente al



00000273

11 JUN 2021



momento de inscribir la medida cautelar aquí revisada), se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza.

En ese mismo sentido, se tiene que las declaraciones que hace el Registrador de Instrumentos Públicos están vinculadas únicamente a los documentos que se le han presentado para su inscripción; pero en manera alguna, prueban estas por sí solas el acto jurídico causa de la adquisición o del gravamen sobre los bienes.

En este orden de ideas, y tratando de establecer la coherencia que debe concurrir entre el servicio público del registro de instrumentos públicos, los efectos del acto registral y su reconocimiento con los objetivos del servicio, se encuentra que la Ley 1579 de 2012 en su artículo 3° señala una serie de principios que sirven como herramientas legales para tener en cuenta en el momento de efectuar la calificación de un documento que haya sido sometido a registro, que robustecen tal proceso y permiten discernir con mayor rigurosidad situaciones que se presentan en el momento de evaluar la calificación de un documento.

Uno de estos principios, es el de legalidad registral que señala que solo son inscribibles los títulos o actos que sean válidos y reúnan los todos requisitos exigidos tanto por la Ley Sustancial como por la Ley adjetivo procedimental, para lo cual mediante la etapa de calificación se revisan previamente las formas extrínsecas del documento, para determinar las causales que impiden su registro o en su defecto acceder a su asiento, de manera que el mismo brinde las garantías necesarias con arreglo al sistema registral vigente; y es a este respecto que se despliega el ejercicio de control sobre los documentos que se presentan para su calificación y registro, y sobre el particular el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012, establece:

"Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro."

Dado lo anterior y como consecuencia del desarrollo de esa actividad registral, que se materializa en esta Oficina de registro, podemos encontrar como uno de los actos administrativos proferidos por el Registrador de Instrumentos Públicos, la nota devolutiva sostenida en el artículo 22 como producto de la negativa de inscripción, cuando el instrumento no reúne los requisitos y por ello contraría el principio de legalidad, situación que en este caso era la llamada a tramitar en virtud del

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: ofregistrbogotasur@supemotoriario.gov.co

Código:
GDE-GD-FR-24 V.01
28-01-2019



incumplimiento de requisitos de la escritura sometida al registro por cuestión del término de su radicación.

Dadas estas consideraciones, se observa que los instrumentos inscrito en anotación No. 6 y 7 del folio de matrícula 50S-40166316, el funcionario encargado que calificara inicialmente este documento (turno 2015-74541) observó elementos insuficientes y que confluían en una improcedencia frente a la solicitud de inscripción que rompiendo la unidad de identidad compuesta por todos los elementos citados anteriormente, debió ser rechazada y devuelta sin inscribir, lo cual se desestimó en su segunda entrada (turnos 2016-48651 y 2016-48652) situación por la cual no debió haberse inscrito en su momento y debió ser devuelto bajo el argumento de la falta de identidad plena del bien objeto de usucapión y del silencio que se guarda frente a su segregación y los derechos y obligaciones que por la ubicación del predio adquirido en pertenencia, debieron ser objeto de pronunciamiento por parte del Juez.

Aunado a lo anterior, se tiene que para proceder a la exclusión de las anotaciones Nos 6 y 7 del folio 50S-40166316, encontramos que el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 señala:

“Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.”

Sin embargo, se debe verificar la situación que con la exclusión de la inscripción en anotación No 6 y 7 genera sobre la anotación No. 8, en donde se encuentra una compraventa que efectúa el señor CARLOS AVILA SERRANO en favor de MARBY AGUDELO LEYTON, mediante la Escritura Pública N° 2866 del 20 de octubre de 2016 de la Notaría 76 de Bogotá.

Frente a esta situación y como base para lo que aquí se debe revisar y corregir, tenemos que esta anotación no puede soportar en debida forma una cadena traditicia ininterrumpida en virtud de la invalidación de la anotaciones que le anteceden (Anotaciones Nos. 6 y 7) nos acogemos a lo contenido en el artículo 1871 del Código Civil que indica “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo”, se trata entonces de un acto inscribible en el registro de instrumentos públicos pero con implicaciones de fondo.

Anteriormente, en el antiguo sistema registral de nuestro país, el folio de matrícula inmobiliaria constaba de seis secciones o columnas dentro de ello la sexta columna, se

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019

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: ofiregistrbogotasur@supernotariado.gov.co



00000273

11 JUN 2021



destinaba para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

La anterior discriminación, estaba regulada en el artículo 7o. del Decreto 1250 de 1970, y es a la fecha de uso consuetudinario en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, su uso o aplicación dependía del acto que deba inscribirse; situación que hoy cambia con la implementación de la nueva normatividad en materia registral de lo citado en el Capítulo IV de la Ley 1579 de 2012; y que por ello el anterior esquema no es aplicable a este caso por estar en aplicación la nueva normatividad a la fecha de presentada la solicitud.

Hablamos entonces de lo que se conoce como falsa tradición, que no es más que una inscripción que se hace a favor de una persona a quien otra que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia y se considera como tal los actos que versen sobre:

1. Enajenación de cosa ajena.

2. Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita matrícula debe abrirse a solicitud de parte o de oficio por el registrador en estos casos.

En conclusión: La falsa tradición se refiere a los actos que no se derivan del derecho de propiedad o dominio; dicha distinción se hace suprimiendo la "x" de propietario a quien por orden cronológico de inscripción no se le pueden trasladar los derechos reales de dominio.

En consecuencia, se procederá a excluir las anotaciones Nos 6 y 7 del historial tradición del folio y en ese orden de hechos, la anotación No 8 deberá ajustarse a la realidad jurídica del folio, siendo necesario que el código de la naturaleza jurídica se cambie al código 0604 correspondiente a la compraventa de cosa ajena y en ese orden de ideas a quien figura como parte adquirente o compradora (MARBY AGUDELO LEYTON) se debe suprimir la "x" de propietario.

Por ultimo y respecto de lo señalado por la señora MARBY AGUDELO LEYTON quien asegura que las partes interesadas no han acreditado su interés legítimo como herederos del señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ, para lo cual y en folio 102 al 113 del expediente, la apoderada de la contra parte (ALICIA GARZON PARRA) allega al expediente acreditación de poder para actuar y los correspondientes registros

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: ofreglabogotasur@supernotariado.gov.co

Código:
GDE-GD-FR-24 V.01
28-01-2019



civiles de nacimiento que demuestran el parentesco de las partes intervinientes en esta actuación y el causante PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ.

De otra parte, la señora MARBY AGUDELO LEYTON argumenta que según la escritura pública No. 4434 del 03 de septiembre de 1959 otorgada en la Notaría 2ª de Bogotá, el señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ quien allí figura como comprador de cuota parte del inmueble identificado con folio de matrícula 50S-40166316, se identifica con un documento de identidad con número "421979 de san cayetano", siendo diferente al que se reporta en la copia del documento que aporta que es No. 3.114.080, del cual adjunta una certificación y señala que el número de cedula "4219792" corresponde a otra persona distinta del comprador.

Ante tal situación se revisa que dentro de los documentos que aporta la apoderada de la contraparte, allega certificación expedida por la REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL en donde se señala que al cambio de documento de identidad (cedula antigua) y su renovación, se otorgó el número 3.114.080 al documento expedido a nombre del señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ.

Se indaga frente al cambio de cedula y se observa que la exigencia de la cedula de ciudadanía como documento único de identificación se establece mediante la Ley 39 de 1961, es decir, 2 años después del otorgamiento del citado instrumento público, además que para el caso, no fue la REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL quien otorgó el documento de identidad, los cuales se otorgaban en principio con fines electorales y por las alcaldías, notarios y funcionarios consulares (Ley 92 de 1938); por tal motivo la cedula municipal otorgada en el municipio de San Cayetano (como lo hace saber la cita, que se hace de tal situación en la escritura pública No. 4434 del 03 de septiembre de 1959 de la Notaría 2ª de Bogotá) y con el cual se identificó en dicha oportunidad el señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ, no es la misma cedula de ciudadanía No. 3.114.080, Maxime cuando la misma Registraduría indica que el "documento base de cedulación" que sirvió para entregar su cedula de ciudadanía al aquí causante, fue "CEDULA ANTIGUA 0 421979 SAN CAYETANO, SIN MAS DATOS", y allí mismo se certifica que se otorgó con ello la cedula de ciudadanía No. 3.114.080 de Pacho (Cundinamarca).

Por todo lo anteriormente dicho y con base en la facultad correctora dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 del Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral), que lo autoriza para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, y en concordancia con lo ordenado por el artículo 49 de la misma normatividad, indicante del modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria, de manera que exhiba en todo momento el real estado jurídico del respectivo bien, se procederá a

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019

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: ofregsbogotasur@supernotariado.gov.co



dejar sin valor ni efecto registral la inscripción de las anotaciones Nos. 6 y 7 del folio de matrícula 50S-40166316, contentivas de sentencia del 31 de julio de 2014, y del auto de adición del 30 de junio de 2016, proferidos dentro del proceso de pertenencia No. 2011-00426, por el Juzgado 21 de Civil del Circuito de Bogotá e inscritos con los turnos de documento Nos. 2016-48651 y 2016-48652, y en consecuencia de lo anterior, será modificada la anotación No 8, en donde reposa la Escritura Pública N° 2866 del 20 de octubre de 2016 de la Notaria 76 de Bogotá, modificando el código de la naturaleza jurídica al código 0604 correspondiente a la compraventa de cosa ajena y así mismo a quien figura como parte adquirente o compradora (MARBY AGUDELO LEYTON) se debe suprimir la "x" de propietario, precisando las salvedades de ley a que haya lugar.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor ni efectos jurídicos las anotaciones Nos. 06 y 07 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40166316, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar el código registral de la anotación No. 08 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40166316 al código 0604 correspondiente a la compraventa de cosa ajena y así mismo a quien figura como compradora (MARBY AGUDELO LEYTON) se suprimirá la "x" de propietario, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente esta Resolución a los señores CARLOS AVILA SERRANO, MARBY AGUDELO LEYTON y a ALICIA GARZON PARRA (en calidad de apoderada de las señoras MYRIAM CECILIA RAMÍREZ VANEGAS, ANA EMILIA RAMÍREZ y MARTHA STELLA CARVAJAL) o a quien haga su veces y a los demás herederos determinados e indeterminados del señor PABLO EMILIO RAMÍREZ BERMÚDEZ y 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 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 (Artículo 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

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@supemotariado.gov.co

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019



00000273

11 JUN 2021



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 (Artículo 74, 76 Ley 1437 de 2011.).*

ARTÍCULO QUINTO: *Una vez en firme la presente providencia, comunicar y enviar copia por competencia al Juzgado 21 de Civil del Circuito de Bogotá para que obre dentro del proceso de declaración de pertenencia No. 11001310302120110042600.*

ARTÍCULO QUINTO: *Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.*

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a,

11 JUN 2021

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

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

Proyectó:
Revisó y aprobó:

Jhon Alejandro Martínez E (09-06-2021)
Dra. Lorena del Pilar Neira Cabrera (Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral)

Artículo 8°. *Matrícula inmobiliaria.* Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referent 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 publicados 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.

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:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019.