

Bogotá, D.C., 16 de Noviembre de 2018

ORIP- BZS – JU- ESPEC
50S2017EE36519
Al responder favor citar este código:

Doctor
CARLOS ALBERTO GARCIA CASTRO
Grupo de Divulgación y Publicaciones
Superintendencia de Notariado y Registro
Cuidad

Ref.: Publicación en página web

Respetado Dr. Campuzano Garcés:

Con el fin de que se realice la publicación correspondiente, remito RESOLUCIÓN N° 632 de fecha 19 de Octubre de 2018, en 18 folios útiles, correspondientes al Expediente AA-265-2017.

Agradezco su colaboración y pronta respuesta. En caso de no haber presupuesto favor contestar por escrito.

Cordialmente;

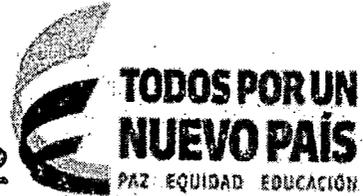
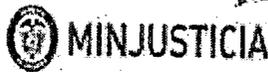


EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro Zona Sur – Bogotá D.C.

Anexo: 18 folios
Proyecto: LMSH



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá D.C. – Zona Sur
Calle 45A Sur No. 52C-71
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



RESOLUCIÓN N°

19 OCT 2018

Por la cual se corrige el registro de las anotación siete (07) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40335380, y de sus segregadas 50S-40725327 y 50S-40725328.

Expediente No. A.A.265 de 2017

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, el señor abogado calificador del turno 2017-48909, indica que se inscribió una división material sin la correspondiente licencia, además con unas áreas inferiores a lo permitido por el POT, lo que conllevó a la apertura de la presente actuación administrativa (folio 1 del expediente).

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante auto del 25 de octubre de 2017, se dio inicio a la actuación administrativa tendiente a establecer la situación jurídica de los folios de matrícula 50S-40335380, y de sus segregadas 50S-40725327 y 50S-40725328 (folio 22 a 23 del expediente).

Al envés del auto de apertura de actuación administrativa (folio 22 a 23 del expediente), aparece sello en que se indica que la señora Haidy Alejandra Delgado Rincón, en fecha del 25 de octubre de 2017, es notificada de la decisión de apertura de actuación administrativa, al señor Sebastián Gómez Suescun notificado el 5 de diciembre de 2017, el señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez es notificado el 25 de agosto de 2017.

Con oficio del 22 de noviembre de 2017, radicado 50S-2017EE38046, fue enviado oficio solicitando la publicación en la página web del auto que dispuso la apertura de la actuación administrativa, para lo cual aparece copia correo electrónico que hace constar dicha publicación. (folio 34 a 35 del expediente)

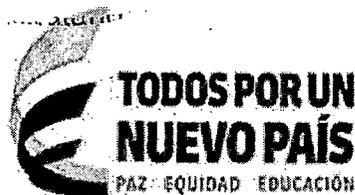
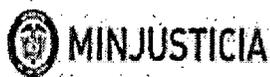


Certificado N° SC 7088-1



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



Obra oficio proveniente de la notaria única de Guatavita del 19 de Diciembre de 2017, en la que se señala que en el protocolo de la misma se encuentra la escritura original 1599 del 22 de diciembre de 2016, suscrita por el señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, que contiene el acto de división material (folio 37 del expediente).

Con auto del 16 de abril de 2018, se dispone adicionar al auto de apertura inicial por el que se vincula como terceros interesados a Sandro Aleiro Moreno Gómez y Natalia Castilla Manjarres, al aparecer como compradores del inmueble con número de matrícula inmobiliaria No. 50S-40725327, con escritura 4489 del 9 de agosto de 2017, radicada en esta oficina con el turno 2017-48909, pendiente de evaluar (folio 73 del expediente).

Mediante oficio 50S2018EE13350 del 2 de mayo de 2018, se le comunica el inicio de actuación administrativa a Sandro Aleiro Moreno Gómez, por lo que la empresa de mensajería 4/72 reporta la entrega de la comunicación al destinatario (folio 74 a 75 del expediente).

Mediante oficio 50S2018EE13354 del 2 de mayo de 2018, se le comunica el inicio de actuación administrativa a Natalie Castilla Manjarres, por lo que la empresa de mensajería 4/72 reporta la entrega de la comunicación al destinatario (folio 76 a 77 del expediente).

Lo anterior permite vislumbrar que las personas que tienen algún derecho real respecto de los predios a los que pertenecen las matrículas inmobiliarias aquí citadas, se encuentran plenamente enterados del contenido de la actuación administrativa y de los derechos que les asiste en tal condición.

PARTES INTERVINIENTES

Se encuentra escrito del 5 de octubre de 2017, con radicado 50S2017ER24534, en el mismo la señora Alejandra Delgado Rincón, refiere que según el departamento jurídico de la oficina de registro, la escritura se encuentra retenida por que el vendedor no ha desenglobado el terreno, para lo cual hace saber que ella junto a Sebastián Gómez Suescun, compraron la vivienda de la casa 2 con folio 50S-40725328, recibiendo escritura el 23 de agosto del año 2017, la que procedieron a registrar el día 4 de octubre de 2017 puesto que el vendedor les informaba que no podían hacerlo hasta que se calmaran las cosas porque estaban en investigación las escrituras de la casa 1, que por lo tanto debían de pasar las dos escrituras al abogado de él y esperar por los menos cinco meses.





Que por lo anterior solicita la colaboración puesto que ya dieron todo el valor de la vivienda de sesenta y cinco millones al señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, por lo que se encuentran en deuda con el Banco y pagando intereses (folios 2 a 21 del expediente)

De otra parte aparece escrito con radicado 50S2018ER17755 del 18 de julio de 2018, del señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, quien realiza un recuento de la tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No.50S-40335380, refiriendo también el registro de la escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016, de la que surgieron los folios 50S40725327 y 50S-40725328, para lo cual expone que esta oficina no tuvo objeción en su momento para el registro de la escritura en alusión, siendo así como se dio apertura a los dos folios.

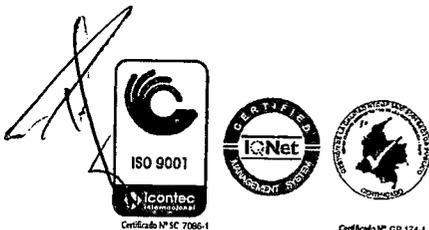
Que en razón a lo anterior realizó escritura pública 4489 del 9 de agosto de 2017, correspondiente al contrato de compraventa de Jhon Sebastián Rosas Ramírez a favor de Aleiro Moreno Gómez y Natalie Castilla Manjarres, al igual que con escritura pública 1791 del 23 de agosto de 2017, efectuó venta a Haidy Alejandra Delgado Rincón y Sebastián Gómez Suescún, por lo que con el inicio de la actuación administrativa se incurrió en vía de hecho puesto que los compradores del inmueble instauraron denuncia penal por el presunto delito de estafa, ante lo cual tuvo que realizar un acuerdo de transacción para dejar sin efecto la escritura de compraventa.

Por lo anterior solicita copia de la documentación que soporta la calificación del turno 2017-1569, correspondiente a la escritura 1599 del 22 de diciembre de 2017.

En igual forma también pide se emita concepto sobre el registro de la escritura pública 1599 del 22 de diciembre de 2017, de cara al pronunciamiento de la oficina del subdirector jurídico de planeación distrital y que fue protocolizado en la escritura, ante lo que solicita se realice el registro de la escritura pública No. 1599 del 22 de diciembre de 2017, al igual que admitir la división del inmueble y en consecuencia la segregación de los folios 50S-40725327 y 50S-40725328 (folios 80 a 120 del expediente).

El cuestionamiento planteado por el señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, le fue remitida una respuesta inicial mediante documento con radicado 50S2018EE27761 del 17 de agosto de 2018, la cual se tramitó al correo electrónico aportada por este (folios 121 a 123 del expediente).

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

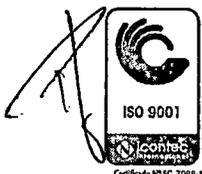


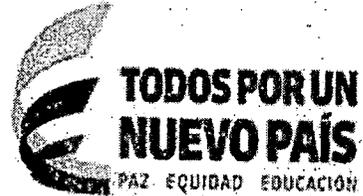
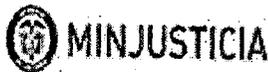
Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Obran en el expediente los siguientes elementos materiales probatorios:

1. Solicitud del abogado calificador, quien refiere que con turno 2017-1569, se registró escritura de subdivisión material sin tener licencia para ello, por lo que remite el turno 2017-48909, que se relaciona con uno de los folios de matrícula inmobiliaria inmersos en la presente actuación administrativa (folio 1 del expediente).
2. Derecho de petición radicado en esta oficina con el número 50S2017ER24534 del 25/10/2017, de la señora Alejandra Delgado Rincón, por la cual aporta fotocopia de la escritura 1791 del 23 de agosto de 2017, que contiene la compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-40725328, que hace Jhon Sebastián Rosas Ramírez a Haidy Alejandra Delgado Rincón y Sebastián Gómez Suescun, por lo que pide se resuelva la actuación administrativa (folios 2 a 21 del expediente).
3. Derecho de petición radicado en esta oficina con el número 50S2017ER28070 del 14/11/2017, de la señora Haidy Alejandra Delgado Rincón y Sebastián Gómez Suescun, por el cual refiere tener la calificación respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-40725328, pidiendo la expedición del certificado de tradición y libertad (folios 24 a 28 del expediente).
4. Oficio de la notaria única de Guatavita del 19 de diciembre de 2017, radicada en esta oficina con número 50S2017ER31261 del 21 de diciembre de 2017, por el que se informa que la escritura 1599 del 22 de diciembre 2016, corresponde al protocolo de esa notaria conteniendo el acto de división material que hace Jhon Sebastián Rosas Ramírez (folios 37 a 39 del expediente).
5. Oficio de la notaria única de Paipa Boyacá, del 11 de noviembre de 2017, radicada en esta oficina con número 50S2017ER30626 del 12 de diciembre de 2017, por el que se informa que la escritura 1599 del 22 de diciembre 2016, no corresponde al protocolo de esa notaria (folio 40 del expediente).
6. Fotocopia de los documentos radicados con el turno 2017-1569, del 17 de enero de 2017, que contiene la escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016 (folio 42 a 68 del expediente).





00000632

Descripción de los folios de matrícula inmobiliaria involucrados en la actuación.

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40335380

Fecha apertura: Febrero 24 de 2000

Estado actual: Cerrado por división material según escritura 1599 de 22 de diciembre de 2016.

Dirección: "LOTE E-3 SAN JOSE LA RULETA (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción: "Lote E3 con área de 72.62 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

El presente folio tiene 7 anotaciones, de la que para el tema objeto de la presente actuación administrativa tiene la siguiente información:

Anotación 7. Escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016, notaría única de Guatavita, acto de división material, inscrita en Enero 17 de 2017, con turno 2017-1569, acto de división material.

A: Jhon Sebastián Rosas Martínez (x) propietario

De la inscripción de división material determinada en la anotación **7** se segregaron las siguientes matriculas:

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40725327

Fecha apertura: Enero 18 de 2017

Estado actual: Activo

Dirección: No registra

Descripción: "Casa 1 con área de 36.31 MT2"

El presente folio tiene una única anotación que se refiere a la escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016, de la notaria de Guatavita, inscrita con turno de esta oficina 2017-1569 del 17 de Enero de 2017.

A: Jhon Sebastián Rosas Martínez (x) propietario

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40725328

Fecha apertura: Enero 18 de 2017

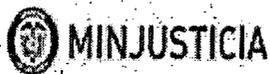
Estado actual: Activo

Dirección: No registra

Descripción: "Casa 2 con área de 36.31 MT2"

El presente folio dos anotaciones así:





Anotación 1. Escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016, de la notaria de Guatavita, inscrita con turno de esta oficina 2017-1569 del 17 de Enero de 2017, correspondiente al acto de División Material.

A: Jhon Sebastián Rosas Martínez (x) propietario

Anotación 2. Escritura 1791 del 23 de agosto de 2017, de la notaria de 58 de Bogotá, inscrita con turno de esta oficina 2017-61599 del 4 de Octubre de 2017, correspondiente al acto de compraventa.

DE: Rosas Ramírez Jhon Sebastián

A: Haidy Alejandra Delgado Rincón (x) propietaria

A: Sebastián Gómez Suescun (x) propietario

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Que la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones, ordena:

“ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

[...].

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

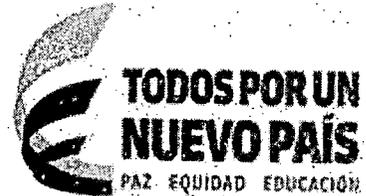
[...].

ARTÍCULO 4°. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;





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.

[...].

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.

[...].

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.**

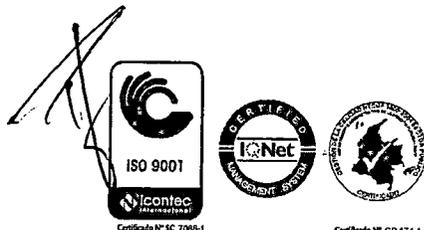
[...].

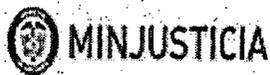
ARTÍCULO 52. APERTURA DE MATRÍCULA EN REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, **se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común.** Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. **En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.**

[...].

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.
[...]

ARTÍCULO 60. RECURSOS. [...].

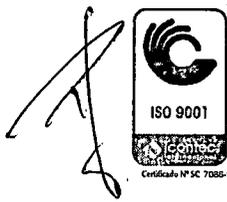
Quando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."
(Negrilla y subrayado fuera de texto original).

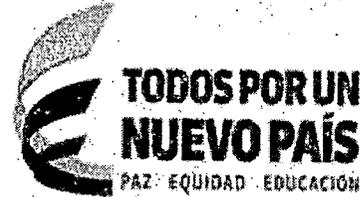
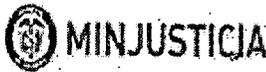
CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

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.

Para lo cual se debe tener en cuenta que el registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados. Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, el de dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros y, el de revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Desde la apertura de la actuación administrativa se ha avizorado que en el registro del

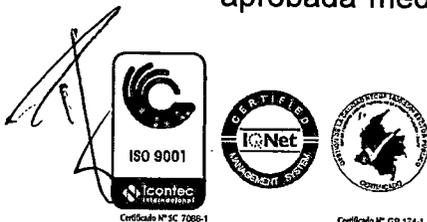




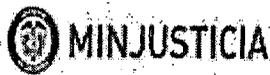
acto de división material con escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016, de la notaria única de Guatavita, inscrito con turno 2017-1569 en el folio de matrícula 50S- 40335380, anotación 7, de Jhon Sebastián Rosas Ramírez, de acuerdo con los documentos que se encuentran digitalizados en el sistema IRIS, no aparece en el protocolo la licencia de división material que se registró en el folio de matrícula, respecto de lo cual el señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, en la intervención que ha realizado en la presente actuación pretende justificar el hecho de no contar con la licencia para la división material que realizó, escudándose en la copia de oficio número 12001-17945 proferido por el departamento de planeación distrital para los curadores urbanos, donde se fija un criterio respecto del tema de la licencia de construcción, para ello entonces en el contenido textual de la escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016, de la notaria única de Guatavita, en el artículo tercero de la misma se expresó:

“TERCERO. PROTOCOLIZACIÓN. Los comparecientes con el fin de legalizar la situación de hecho presentada desde hace varios años sobre el lote de terreno, con todos sus servicios públicos, presentándose una situación de hecho y con el fin de legalizar dicha situación procede por medio de este instrumento a protocolizar los siguientes documentos: boletín de nomenclatura; plano de manzana catastral, y copia de oficio número 12001-17945 proferido por el departamento de planeación distrital para los curadores urbanos, donde se establece a la luz de los artículos 3 y 5 del decreto 1052 de 1998, las licencias de subdivisión, en términos generales, aplican sólo para los trámites de urbanización y parcelación de terrenos hecho que no sucede en este caso”. (Sic).

Más adelante manifiesta: “CUARTO. DIVISIÓN MATERIAL. El compareciente procede por medio de este público instrumento a la división del lote de JUNTO A LA CONSTRUCCIÓN EN EL EXISTENTE MARCADO CON EL NÚMERO “E” 3 (E-3) SAN JOSE LA RULETA ZONA DE BOSA, DE LA CIUDAD DE BOGOTÀ D.C. DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, con el fin que sea incorporado a la misma conforme a las normas distritales vigentes y demás teniendo en cuenta los documentos protocolizados y en especial lo previsto en el párrafo segundo (2º) del artículo sexto (6º) del Decreto número mil cuatrocientos sesenta y nueve (1469) de la fecha a los treinta (30) días del mes de Abril de dos mil diez (2010) que determino que “la licencia de subdivisión y sus modalidades cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante respectiva licencia de urbanización o parcelación, no



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



se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión, razón por lo cual procede a dividir materialmente el lote de terreno quedando en definitiva así: " (Sic).

De lo anterior, al verificar el historial traditicio del folio de matrícula **50S-40335380**, se tiene que el señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, adquirió el lote que posteriormente sometiera a división, mediante la escritura 5917 del 27 de septiembre de 2016, de la notaria 68 del circulo de Bogotá, registrado en la anotación 6, con turno de radicado 2016-68972, del 6 de octubre de 2016, del cual al constatar el documento digital de dicha escritura se observa que lo adquirido en su momento fue: "LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL NUMERO E TRES (E3), SAN JOSE LA RULETA ZONA DE BOSA, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ..."

No obstante lo anterior, cuando había trascurrido tan solo casi dos meses desde el momento en que el señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, había adquirido el lote, resulta realizando la escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016, de la notaria única de Guatavita, determinando el inmueble como lote con la construcción en él existente, denominación totalmente contraria a la realidad del inmueble que le fue vendido y que se encuentra inscrito en el folio de matrícula que aparece identificado como lote, sin que se registre en algún momento que sobre el mismo se hubiere realizado alguna construcción, por lo que entonces cuando la escritura de división se dice que:

"Los comparecientes con el fin de legalizar la situación de hecho presentada desde hace varios años sobre el lote de terreno, con todos sus servicios públicos, presentándose una situación de hecho y con el fin de legalizar dicha situación procede..."

Afirmación que es claramente contraria a la realidad, pues no resulta ajustado a la realidad o por lo menos ha tenido publicidad en el folio de matrícula inmobiliaria que desde hace varios años atrás se encontrara sobre el lote una construcción cuando tan solo casi un parte de meses atrás cuando el ciudadano Jhon Sebastián Rosas había adquirido el predio, el mismo se denominó como lote y no se dijo nada respecto que sobre este hubiera una construcción, por lo que entonces no solamente no se contaba con la licencia para dividir dicho bien, sino que además tampoco se contó con la licencia de construcción por la cual se identificaron los inmuebles divididos como Casa 1 y Casa 2, lo que demuestra sin lugar a duda que el ciudadano Jhon Sebastián a pesar que conocía que el bien que había adquirido era un lote, no tuvo reparo alguno para en la escritura de la división material afirmar que se trataba de un lote con construcción lo cual no era lo



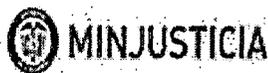


mismo que un mes atrás había adquirido, pero ahora busca eludir su responsabilidad pretendiendo achacar perjuicio causado por el adelantamiento de la presente actuación, cuando fue él mismo quien propició, para que una vez la oficina se enterara del registro erróneo que se había hecho de la escritura, tuviera que proceder a hacer uso de las facultades otorgadas por la norma que regula la actividad de registro, tendiente a corregir el error, el cual la misma norma consagra que el error cometido en el registro no genera derechos, disposición que cobra aun mayor relevancia si se tiene en cuenta que fue el mismo ciudadano que ahora se pretende mostrar como perjudicado de lo sucedido, quien precisamente por sus manifestaciones contrarias a la realidad de lo que había indicado haber adquirido mediante el acto de compraventa y posterior división, en la que menciona la existencia de una construcción que en ningún momento declaró o solicitó el reconocimiento de esta.

Además parece ser que el señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, no solamente incurrió en falacias cuando efectuó la división material del inmueble haciendo ver que en el mismo se encontraba una construcción, sino que además cuando realiza la venta del inmueble segregado con matrícula inmobiliaria No. **50S-40725328**, mediante la escritura 1791 del 23 de agosto de 2017, de la notaria 58 del círculo de Bogotá, se estipuló como valor del bien a transferir, la suma de \$10.000.000,00, no obstante, los compradores del inmueble, la señora Haidy Alejandra Delgado Rincón y Sebastián Gómez Suescun, en la intervención realizada en la presente actuación (Folios 2 a 21 del expediente), sostuvieron que el valor que han pagada por el inmueble ha sido de \$65.000.000,00, aportando además fotocopia del documento privado denominado como "contrato de promesa de compraventa" en el que se describe e identifica con la matrícula **50S-40725328**, determinando como precio del contrato la suma de \$72.000.000,00, lo anterior entonces permite concluir, que es costumbre del señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, engañar a la administración, cuando por un lado sostiene tener un lote con la construcción en el existente, sin que en algún momento hubiese realizado las gestiones legales para la construcción de la misma o el reconocimiento de esta, pero no contento con ello, además, seguramente con el fin de eludir el pago de las expensas que corresponden realmente, como impuestos ante gobernación y costos de registro, se declara un valor muy inferior al realmente pactado por la venta del inmueble, con lo que demuestra la falta de transparencia en su actuar respecto de los hechos que nos ocupan.

Lo aquí expuesto enseña, que el ciudadano Jhon Sebastián Rosas Ramírez, quien constituyó la escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016, de la notaria única de Guatavita, inscrito con turno 2017-1569 en el folio de matrícula **50S-40335380**, anotación 7, ha pretendido blindar de legalidad el acto de división material recurriendo al oficio 12001-





17945 proferido por el Departamento de Planeación Distrital para los curadores urbanos, fundamentado este bajo lo dispuesto por el Decreto 1052 de 1998, concretamente los artículos 3° y 5°, norma que a la fecha del otorgamiento del instrumento público ya se encontraba derogada por el artículo 78 del Decreto 1600 de 2005, que a su turno fue derogado por el artículo 136 del Decreto Nacional 564 de 2006, excepto el art. 57, el cual fue derogado por el artículo 138 del Decreto Nacional 1469 de 2010; este último decreto que de otra parte, usa el otorgante en la cláusula cuarta como fundamento de la omisión de la licencia de subdivisión de que trata el párrafo 2° del artículo 6°, las cuales no resultan aplicables al presente caso. En consecuencia Sí se requiere licencia previa para la división que pretende.

De esta manera se evidencia que en la división inscrita, a pesar de estar vigente la norma 1077 de 2015, que es el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual además de compilar las disposiciones sobre implementación y control del desarrollo territorial, define la licencia de subdivisión como la **AUTORIZACIÓN PREVIA** para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbano. (Artículo 2.2.6.1.1.6):

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades. Modificado por el art. 4, Decreto Nacional 2218 de 2015. **Es la autorización previa para dividir uno o varios predios**, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

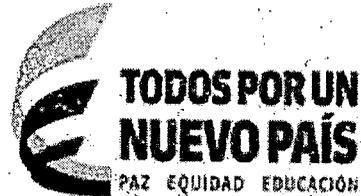
[...]

En suelo urbano:

2. Subdivisión urbana. Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano.



Certificado N° GP 174-1



00000632

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente Decreto, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

2.1 Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;

2.2 Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
[...]

PARÁGRAFO 1. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

PARÁGRAFO 2. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

PARÁGRAFO 3. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

PARÁGRAFO 4. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la



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



reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.”

(Negrilla y subrayado fuera de texto original)

Se destaca de lo anterior, que la licencia de subdivisión se autoriza únicamente previa comprobación del cumplimiento de los planes de ordenamiento territorial y del uso del suelo que se encuentren vigentes en el momento de solicitar al Curador Urbano. Indica también, que esa subdivisión no requiere licencia cuando haya sido autorizada en los planes de urbanización o parcelación.

En el caso concreto, el usuario se escuda en un concepto que no puede estar sobre una disposición de rango superior como es la normatividad aquí traída, por lo que entonces, la licencia de subdivisión, para lo predios urbanos, se otorga a inmuebles no urbanizados que, se insiste, cumplan con la normatividad exigible vigente. La expide la curaduría urbana y es requisito indispensable protocolizarla con la escritura pública que se pretenda radicar en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al tenor de lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley 810 de 2003:

“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”.



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



“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.”

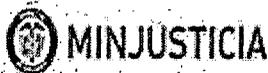
Adicional a lo antes dicho, tres aspectos son importantes también resaltar de la normatividad vigente relacionada con el caso concreto. **Primero**, no se trata de una orden judicial, caso en el cual no se hace exigible la licencia para dividir el predio; **segundo**, la división se está llevando a protocolo el 22 de diciembre de 2016, fecha para la que estaba vigente la Ley 810 de 2003; **tercero**, en caso de que las construcciones se hubieran hecho antes de la entrada en vigencia de la Ley 810 de 2003, éstas deben respetar los frentes mínimos y las áreas mínimas de terreno autorizadas en las resoluciones de legalización de barrios.

Esta Oficina tiene la certeza de que los actos que constituyan división material de inmuebles deben contar con licencia otorgada por la curaduría urbana. Ahora, se reitera, el usuario pretende la no exigencia de la licencia protocolizando también el plano de manzana catastral del barrio “SAN BERNARDINO XVIII” (Folios 96 a 97 del expediente), cuando en el mismo ni si quiera identifica el lote objeto de división, una muestra más de la notable intención de mostrar legalidad de una división que no tiene el soporte normativo para la misma, buscando en sus argumento sacar provecho del error que fue cometido cuando se inscribió en el folio la división, olvidando que es la misma ley 1579 de 2012, la que previendo precisamente argumentos como los expuesto por quien realizó dicha división, se estableció que los errores no generar derechos, cuando el fin primordial es que los folios de matrícula muestren en todo momento la realidad jurídica de los inmuebles la cual para el presente caso fue modificada haciendo uso de documentos protocolizados que no reemplazan en momento alguno la licencia establecida en las normas vigentes.

De lo anterior, se debe llegar a la conclusión que el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S- 40335380**, que actualmente aparece cerrado por la división material inscrita en la



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



anotación 7, se modificará de CERRADO a ACTIVO, por lo que a continuación se deberá dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 7, en que se inscribió la Escritura 1599 del 22 de diciembre de 2016, notaría única de Guatavita, acto de división material, inscrita en enero 17 de 2017, con turno 2017-1569.

Por consiguiente, como quiera que de la división material que fue registrada en la anotación 7, que ahora se deja sin valor ni efecto jurídico, surgieron las matriculas inmobiliarias No. **50S-40725327** y **50S-40725328**, en consecuencia, de la misma manera se dispone el cierre del folio de matrícula **50S-40725327**, que solamente contiene en su anotación 1 el acto de división material que generó la apertura de este, la cual de la misma manera previo al cierre se dejará sin valor ni efecto jurídico, por lo que en tal razón y en atención a que actualmente se encuentra pendiente de calificar el turno 2017-48909, correspondiente a la escritura 4489 del 9 de agosto de 2017, de la notaria 68 del círculo de Bogotá, acto de compraventa de Jhon Sebastián Rosas Ramírez a Sandro Aleiro Moreno Gómez y Natalie Castilla Manjarres, al igual que constitución de patrimonio de familia por parte de los compradores, que compromete el folio de matrícula inmobiliaria **50S-40725327**, del cual se ha dispuesto el cierre de dicho folio, por lo que el turno de calificación se devolverá una vez se encuentre en firma la presente decisión, ante el abogado calificador para que por intermedio de este se realice el estudio del documento ajustado a lo aquí determinado.

En lo que corresponde al folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40725328**, como se describió anteriormente, esta tiene dos anotaciones, que se dejarán sin valor ni efecto jurídico en razón a lo aquí expuesto, para proceder seguidamente al cierre de dicho folio, teniendo en cuenta además que aunque el señor Jhon Sebastián Rosas Ramírez, ha sostenido en su intervención que ha tenido en esta actuación, que debido a la acción iniciada por esta oficina fue objeto de denuncia penal por estafa, ante lo cual tuvo que proceder a un acuerdo de transacción que protocolizó con la escritura 015 del 5 de enero de 2018, de la cual aportó fotocopia de la misma, con la que se busca dejar sin efecto el acto de compraventa realizada con la escritura 1791 del 23 de agosto de 2017, no obstante, la citada escritura 015 no ha sido ingresada para calificación ante esta oficina, por lo que la realidad jurídica es que la escritura 1791 del 23 de agosto de 2017, que fuera inscrita en el folio ya indicado, se procederá a dejar sin valor ni efecto jurídico como se advirtiera previamente.

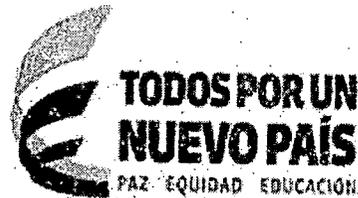
En mérito de lo expuesto este Despacho.



Certificado N° SC 7038-1

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.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000632

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Modificar el estado del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40335380** de CERRADO a ACTIVO, acorde la parte motiva de esta determinación. Efectúese la salvedad de Ley.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Corregir la anotación siete (7) del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40335380**, en el sentido de que se deje sin validez ni efectos registrales, por no corresponder con la realidad jurídica del mismo; conforme lo indican los artículos 49 y 60 de la Ley 1579 de 2012, y por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución. Efectúese la salvedad de Ley.

ARTÍCULO TERCERO.- Dejar sin valor ni efecto jurídico las anotaciones inscritas en los folios de matrículas inmobiliarias números **50S-40725327** y **50S-40725328**, procediendo seguidamente al CIERRE de dichos folios tal como fuera considerador anteriormente, al no corresponder su acto de apertura con la realidad jurídica de estos, conforme lo indican los artículos 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, y por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución. Efectúese la salvedad de Ley.

ARTICULO CUARTO: Notificar la presente resolución a Jhon Sebastián Rosas Ramírez, Haidy Alejandra Delgado Rincón, Sebastián Gómez Suescun, Sandro Aleiro Moreno Gómez y Natalie Castilla Manjarres. 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 (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO.- Comuníquese enviando copia de la presente Resolución a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., para su conocimiento y fines pertinentes. (Ley 1579 de 2012 Artículo 50)

ARTÍCULO SEXTO.- Una vez en firme la presente providencia, culminar el proceso de calificación del turno con radicado 2017-48909, que contiene la escritura 4489 del 9 de agosto de 2017, de la notaria 68 del círculo de Bogotá, acto de compraventa de Jhon Sebastián Rosas Ramírez a Sandro Aleiro Moreno Gómez y Natalie Castilla Manjarres, al igual que constitución de patrimonio de familia por parte de los compradores, que



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.supemotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



compromete el folio de matrícula inmobiliaria **50S-40725327**, para que del estudio jurídico del documento se tome la decisión que en derecho corresponda, acorde con la parte motiva de la presente providencia.

ARTÍCULO SÈPTIMO.- 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 OCTAVO.- 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).

ARTÍCULO NOVENO.- La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

19 OCT 2018,

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur

Proyecto: Pedro José Patarroyo García.
Profesional Universitario
(07/09/18) ORIP Bogotá - Zona Sur

Revisó: Dr. John Jairo Pachón Monroy
Coordinador Grupo Gestión Jurídico Registral (E)
ORIP Bogotá - Zona Sur



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