

Bogotá, D.C., 16 de Noviembre de 2018

ORIP- BZS – JU- ESPEC  
**50S2018EE36499**  
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° 505 de fecha 17 de Agosto de 2018, en 13 folios útiles, correspondientes al Expediente AA-074-2017.

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: 13 folios  
Proyecto: LMSH  
Reviso: LPNC



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° 00000505

17 AGO 2018

Por la cual se corrige el registro de las anotación diecisiete (17) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173 y se establece la real situación jurídica de esta matrícula.

Expediente N°. A.A.074 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

El Abogado calificador envía al Área de Actuaciones Administrativas el turno 2017-12111 del 28 de febrero de 2017 el cual contiene la escritura pública 908 del 13 de febrero de 2017 Notaría 64 del Círculo de Bogotá D.C., contentiva del acto de venta, ha solicitado revisión de titulación debido a que se registró en la anotación diecisiete (17) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173 el acto de declaración de construcción al parecer sin licencia de reconocimiento. (Folio 02 del expediente).

#### ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con auto de fecha 31 de mayo de 2017, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173. (Folios 03 a 05 del expediente).

Copia del auto de inicio se le comunica y entrega personalmente al señor FABIO ENRIQUE IREGUI VARGAS, quien según el acto inscrito en la anotación dieciséis del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173 aparece como actual propietario del inmueble. (Reverso folio 05 del expediente). No presenta medios de prueba que pretenda hacer oponible o solicitud de las mismas que pueda ser ordenada.

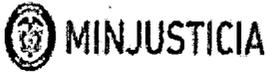
Solicitud y reiteración al área de cómputo de esta Oficina de Registro la verificación



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

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



mediante el sistema si ha variado después de la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173 la información dentro de la casilla de descripción cabida y linderos. (Folios 51, 54 y 55 del expediente).

El Grupo de Divulgación certifica que el 12 de diciembre de 2017 se publicó el auto de inicio en el Diario Oficial. (Folios 07 y 08 del expediente).

Con las constancias anteriores, quien a la fecha tiene algún derecho real sobre el predio cuya matrícula es objeto de corrección y quien a la fecha esté interesada en la enmienda a efectuarse por medio de esta actuación administrativa, que además fue plenamente enterada de su inicio, a fin de que la decisión que se adopte y con la cual se culmine la respectiva actuación, pueda ser objeto de los respectivos recursos de ley, en garantía del derecho fundamental de contradicción y debido proceso.

## PARTES INTERVINIENTES

Con escrito radicado bajo el consecutivo 50S2018ER14272 de fecha 21 de junio de 2018, señor FABIO ENRIQUE IREGUI VARGAS, solicita información sobre el estado actual de la actuación administrativa.

La respuesta a lo solicitado se le comunica mediante oficio identificado 50S2018EE22731, y recibida de acuerdo con la certificación producida por parte de la Empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. N°RN983738737CO de fecha 19 de julio de 2018. (Folios 09, 10, 52 y 53 del expediente).

## ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en el expediente los siguientes elementos materiales probatorios:

- I. Remisión al área de actuaciones administrativas del turno 2017-12111 de fecha 28 de febrero de 2017, el cual contiene la solicitud de registro de la escritura pública 908 del 13 de febrero de 2017 Notaría 64 del Círculo de Bogotá D.C. relacionada con el acto de venta vinculado al folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173.
- II. Impresión a través del turno 83-106829 del 18 de noviembre de 1983 de la



Certificado N° SC 7086-1

CeBizada 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: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co



escritura pública 5784 de fecha 04 de noviembre de 1983 otorgada en la Notaría Segunda de Bogotá, la cual contiene el acto de constitución del régimen de copropiedad de la segunda etapa de la urbanización Marruecos a cargo de la Compañía de Inversiones Bogotá S.A., que originó la apertura entre otros, del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173. (Folios 11 a 19 del expediente).

- III. Impresión a través del formulario de calificación del turno 84-68203 de fecha 21 de agosto de 1984, correspondiente a la solicitud de registro de la escritura pública 2247 del 23 de abril de 1984 otorgada en la Notaría Segunda de Bogotá, que contiene los actos de venta de Compañía de Inversiones Bogotá S.A., a favor de HECTOR HERNANDO ACUÑA PINZÓN y FLOR VILMA HERNÁNDEZ DE BUITRAGO, y constitución de hipoteca de los adquirentes a favor de Corporación de Ahorro y Vivienda Colpatria, vinculado al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173. (Folios 21 a 36 del expediente).
- IV. Impresión del turno 2016-75782 del 31 de octubre de 2016 y formulario de calificación correspondiente a la solicitud de registro de la escritura pública 7996 de fecha 13 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría 38 de Bogotá D.C., que contiene el acto de declaración de construcción en suelo propio a cargo de FABIO ENRIQUE IREGUI VARGAS, vinculado al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173. (Folios 37 a 50 del expediente).
- V. Respuesta del área de cómputo el 02 de agosto de 2017, en la que informa la modificación en la tabla de la descripción cabida y linderos del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173. (Folios 56 a 59 del expediente).
- VI. Impresión simple del folio 50S-787173 del 06 de marzo 2017.

### Descripción del folio de matrícula inmobiliaria involucrado en la actuación.

#### Matrícula 50S-787173.

El folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173, tiene fecha de apertura 20 de enero de 1984, e identifica el predio ubicado en la calle 49 B sur 5 K 25 de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. (Dirección catastral), cuya descripción, cabida y linderos se determina como: "LOTE JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA DIAGONAL 49 BIS SUR # 5K-33.- ÁREA CONSTRUIDA 61.50 M2 DEPENDENCIAS:



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: [ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co)



PRIMER PISO: SALÓN COMEDOR, COCINA BAÑO ESCALERA JARDÍN INTERIOR CON LAVADERO Y UNA ALCOBA SEGUNDO PISO: HALL Y DOS ALCOBAS.- ÁREAS: LOTE 30.00 MTS2 PRIMER PISO 22.50 MTS2 SEGUNDO PISO 19.85 MTS2 CUBIERTA TOTAL 42.35 MTS2 LIBRE 7.50 MTS2 PRIVADA TOTAL 49.85 MTS2 Y SUS LINDEROS SON: NORTE: EN 12.00 MTS. CON EL LOTE # 5 SUR: EN 12.00 MTS. CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE LA CASA # 5K-31 DE LA DIAGONAL 49 BIS B SUR.- ORIENTE: EN 2.50 MTS. CON LA DIAGONAL 49 BIS B SUR OCCIDENTE: EN 2.50 MTS. CON EL LOTE # 18.”

A la fecha registra diecisiete (17) anotaciones. Lo que para efectos prácticos, describiremos los actos registrados en la anotación dos (02), cuatro (04), dieciséis (16) y diecisiete (17) del folio en estudio.

Anotación dos (02) registra el acto de constitución de reglamento de propiedad horizontal según escritura pública 5784 del 04 de noviembre de 1983 Notaría Segunda (2ª) de Bogotá, a favor de COMPAÑÍA DE INVERSIONES BOGOTÁ S.A.

Anotación cuatro (04) registra el acto de compraventa según escritura pública 2247 del 23 de abril de 1984 otorgada en la Notaría Segunda (2ª) de Bogotá, de COMPAÑÍA DE INVERSIONES BOGOTÁ S.A. a favor de HECTOR HERNANDO ACUÑA PINZÓN y FLOR VILMA HERNÁNDEZ DE BUITRAGO.

Anotación dieciséis (16) registra el acto de adjudicación liquidación de sociedad conyugal, según escritura 1252 del 29 de mayo de 2001 Notaría 33 de Bogotá D.C., a favor de FABIO ENRIQUE IREGUI VARGAS.

Anotación diecisiete (17) registra el acto de declaración de construcción en suelo propio, según escritura 7996 del 13 de agosto de 2016 Notaría 38 de Bogotá D.C., a cargo de FABIO ENRIQUE IREGUI VARGAS.

## 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:**



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



00000505

[...].

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 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 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



Certificado N° SC 7006-1



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.supemotariado.gov.co>  
Email: [ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co)



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.

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.

Estudiado el folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173, como los archivos de microfilmación que reposan en esta Oficina de Registro así como los archivos del sistema IRIS DOCUMENTAL ASD, VERSIÓN SNR, se puede evidenciar que tiene lugar a su apertura el 20 de enero de 1984, con base en el turno de radicación 83-106829 del 18 de

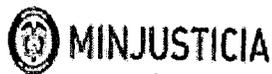


Certificado N° SC 7086-1



Certificado N° GP 174-1

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



noviembre de 1983 (Material probatorio II), relacionado con la solicitud de registro de la escritura pública 5784 de fecha 04 de noviembre de 1983 otorgada en la Notaría Segunda de Bogotá, la cual contiene el acto de constitución del régimen de copropiedad de la segunda etapa de la urbanización Marruecos a cargo de la COMPAÑÍA DE INVERSIONES BOGOTÁ S.A., sobre el globo de mayor extensión 50S-719809, que originó la apertura entre otros, del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173, que lo identifican como *"casa número cinco K treinta y tres (5 K - 33) de la diagonal cuarenta y nueve (49) Bis B Sur. Norte: En doce metros (12.00mts), con el lote número cinco (5). Sur: En doce metros (12.00 mts), con muro medianero común, que lo separa de la casa número cinco K treinta y uno (5 K 31) de la diagonal cuarenta y nueve (49) Bis Sur. Oriente: En dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts), con la diagonal cuarenta y nueve (49) Bis B Sur. Occidente: en dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts), con el lote número diez y ocho (18)."* (Sic).

Posteriormente, éste inmueble es objeto de compraventa bajo la escritura pública 2247 del 23 de abril de 1984 otorgada en la Notaría Segunda (2ª) de Bogotá, de Compañía de Inversiones Bogotá S.A., a favor de HECTOR HERNANDO ACUÑA PINZÓN y FLOR VILMA HERNÁNDEZ DE BUITRAGO, y constitución de hipoteca de los adquirentes a favor de Corporación de Ahorro y Vivienda Colpatria (Material probatorio III), e inscritos en las anotaciones cuatro (04) y cinco (05) del folio de matrícula 50S- vinculado al inmueble identificado con el folio de matrícula objeto de estudio, de cuyo contenido de la cláusula segunda, se desprende la identificación del inmueble como *"La edificación levantada sobre parte del lote número seis (6) de la manzana número diecinueve (19) distinguido en la nomenclatura municipal con el número cinco K treinta y tres (5 K - 33 de la diagonal cuarenta y nueve Bis B Sur (Diag. 49 Bis B Sur), que hace parte del Bifamiliar número cuatrocientos cuarenta y ocho (448) del plano de la urbanización - Marruecos- ubicada en el municipio de Usme anexado al Distrito Especial de Bogotá"*.

El texto de la escritura pública 2247 de 1984, señala en la cláusula décimo cuarta, que la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, por medio de la Resolución número 17 del 10 de febrero de 1983 reglamentó la Urbanización "Marruecos"; y que se elaboró un reglamento de copropiedad sobre las zonas comunes que se derivan de la construcción de las unidades de vivienda sobre un mismo predio, elevada a escritura pública bajo el número 5784 del 04 de noviembre de 1983 de la Notaría Segunda de Bogotá.

No obstante lo anterior, la anotación diecisiete (17) (Material probatorio IV) presenta una anomalía que debe ser subsanada por medio de ésta Resolución. Allí el propietario



Certificado N° SC 7090-1

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: [ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co)



realiza una declaración de construcción de su predio distinguido como lote de terreno marcado con el número seis (06) de la manzana diecinueve (19) que hace parte del Bifamiliar Marruecos 448 ubicado en la calle 49 B Sur número 5 K 25 (Dirección catastral) de la ciudad de Bogotá D.C., con un área de 30.00 M2; omitiendo el procedimiento de la reforma al reglamento de propiedad horizontal y la consecuente protocolización de la licencia.

El artículo 18 del régimen de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, establece como obligación de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular solicitar la autorización a la asamblea general de copropietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, para elevar nuevos pisos o efectuar construcciones.

La anterior circunstancia implica una reforma al reglamento de propiedad horizontal, en cumplimiento de los artículos 25, 26, 28, 37 y 38 *Ibidem*, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que son indispensables obtener, como es la modificación de la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de la nueva unidad inmobiliaria.

Los artículos 3 y 5 del Decreto 1052 de 1998 fueron derogados 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, que en la actualidad, es la norma que establece las reglas para la exigibilidad de licencias expedidas por las curadurías urbanas para las diferentes modalidades de edificabilidad que se pudieran adelantar en un bien inmueble.

El artículo 2.2.6.1.1.7 del del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, modificado mediante el art. 2 del Decreto Nacional 1197 de 2016, además de compilar las disposiciones sobre implementación y control del desarrollo territorial, dispone frente a la licencia de construcción y sus modalidades:

**“Artículo 2º.** Se modifica el artículo 2.2.6.1.1.7 el cual quedará así:

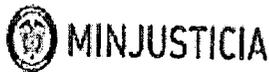
**Artículo 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades.** Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad,



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](mailto:ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co)



volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

- 1. Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
- 2. Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.  
[...]

El artículo 2.2.6.1.2.1.5 del del Decreto 1077 de 2015, modificado mediante el art. 3 del Decreto Nacional 1197 de 2016, dispone frente a los titulares de las licencias, parcelación, subdivisión y construcción:

**“Artículo 3°.** Se modifica el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 2015 el cual quedará de la siguiente manera:

**Artículo 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción.** Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.  
[...]

En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concurra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.  
[...].”

Frente al reconocimiento de la existencia de edificaciones el Decreto 1077 de 2015 dispone:

**“ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Reconocimiento de la existencia de edificaciones.** El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

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



vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

*En todo caso, los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.*

[...].

Así las cosas, existe error en el registro de la anotación diecisiete (17) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173 bajo el turno de radicación 2016-75782 del 31 de octubre de 2016, por cuanto la declaración de construcción inscrita en dicha anotación no es procedente, debido a que se omitió realizarla mediante escritura pública de reforma al reglamento de propiedad horizontal, por estar el inmueble sometido bajo ese régimen, sumado a la licencia previa expedida para esta finalidad por la Curaduría Urbana, por lo que en su momento debió advertirse e inadmitirse de paso el registro, conforme la normatividad aplicable para la época de la solicitud de registro, esto es, Ley 1579 de 2012. Esto constituye un error en el registro que debe ser corregido conforme lo indican los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012.

Estas normas facultan al Registrador de instrumentos públicos para dejar anotaciones sin validez ni efectos registrales si con ellas no se logra establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria conforme lo indica el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012. Lo anterior, sin que sea obligatorio contar con el consentimiento de los posibles afectados a manera de excepción.

Así las cosas, la anotación diecisiete (17) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173 quedará sin valor ni efecto jurídico registral.

De otra parte, al verificar el historial traditicio del folio de matrícula 50S-787173, motivado por la apertura de la presente actuación administrativa, NO se encuentra inscrito acto jurídico alguno mediante el cual se hubiere declarado la construcción del inmueble antes del registro de la anotación diecisiete (17).

Muy por el contrario, el folio de matrícula en la casilla correspondiente a la descripción de cabida y linderos expresa como identificación del inmueble: "LOTE JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA [...] ÁREA CONSTRUIDA 61.50 M2 [...]",



Certificado N° IC 7050-1

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.supemotariado.gov.co>  
Email: [ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co)



de lo cual no se dejó la respectiva salvedad en el folio de matrícula como lo preceptúa el párrafo 6° del artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

Al llamar la atención el anterior hecho, se requiere al área de centro de cómputo de esta Oficina con el objeto de verificar mediante el sistema, en qué fecha y bajo qué turno se modificó y/o se incluyó la información dentro de la descripción cabida y linderos del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173 correspondiente a la cita de lote junto con la casa de habitación en el construida y el área construida 61.50 M2, a lo cual envía respuesta (Material probatorio V) tomada de la tabla de históricos cambios a matrícula 50S-787173, donde se destaca la modificación realizada para la fecha 03 de noviembre de 2015 por parte del usuario OPS\$CORREC32, sin que se observe la salvedad que identifique bajo que sustento se realiza la modificación (inciso 7° del artículo 59 de la Ley 1579 de 2012); procedimiento entonces, que no es el llamado jurídicamente a ser soporte o base del acto de la declaración de construcción según los parámetros normativos descritos en la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003 y sus decretos reglamentarios.

Así las cosas, adelantada como se encuentra la presente actuación administrativa, se evidencia también entonces el yerro en el folio de matrícula 50S-787173, dentro de la tabla de descripción cabida y linderos relacionada con la cita de la construcción y área construida, toda vez que no se observa salvedad, acto o documento sujeto a registro que la sustente dentro del folio de matrícula, acorde con lo dispuesto en el literal a) del artículo 3, y artículos 4, 49 y 59 de la Ley 1579 del 2012, la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003 y sus decretos reglamentarios.

En consecuencia, a fin de que el folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173, exhiba el real estado jurídico del bien que identifica, es jurídicamente necesario excluir el aparte consignado en la tabla correspondiente a descripción, cabida y linderos de: **"LOTE JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA [...] ÁREA CONSTRUIDA 61.50 M2 [...]"**, por ser la situación contraria a lo preceptuado en los artículos 4, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012, en su lugar mantener la cita:

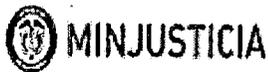
**"CASA DIAGONAL 49 BIS SUR # 5K-33.- DEPENDENCIAS: PRIMER PISO: SALÓN COMEDOR, COCINA BAÑO ESCALERA JARDÍN INTERIOR CON LAVADERO Y UNA ALCOBA SEGUNDO PISO: HALL Y DOS ALCOBAS.- ÁREAS: LOTE 30.00 MTS2 PRIMER PISO 22.50 MTS2 SEGUNDO PISO 19.85 MTS2 CUBIERTA TOTAL 42.35 MTS2 LIBRE 7.50 MTS2 PRIVADA TOTAL 49.85 MTS2 Y SUS LINDEROS SON: NORTE: EN 12.00 MTS. CON EL LOTE # 5 SUR: EN 12.00 MTS. CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE LA**



Certificado N° SC 7086-I

Certificado N° GP 174-I

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: [ofregisbogotasur@supemotariado.gov.co](mailto:ofregisbogotasur@supemotariado.gov.co)



CASA # 5K-31 DE LA DIAGONAL 49 BIS B SUR.- ORIENTE: EN 2.50MTS. CON LA DIAGONAL 49 BIS B SUR OCCIDENTE: EN 2.50 MTS. CON EL LOTE # 18.”.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Corregir la anotación diecisiete (17) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173, 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. Efectúense las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Exclúyase de la casilla correspondiente a descripción cabida y linderos del folio de matrícula inmobiliaria 50S-787173 acorde la parte motiva de esta providencia el aparte: “**LOTE JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA [...] ÁREA CONSTRUIDA 61.50 M2 [...]**”.

En su lugar se mantendrá tan sólo la cita: “**CASA DIAGONAL 49 BIS SUR # 5K-33.- DEPENDENCIAS: PRIMER PISO: SALÓN COMEDOR, COCINA BAÑO ESCALERA JARDÍN INTERIOR CON LAVADERO Y UNA ALCOBA SEGUNDO PISO: HALL Y DOS ALCOBAS.- ÁREAS: LOTE 30.00 MTS<sup>2</sup> PRIMER PISO 22.50 MTS<sup>2</sup> SEGUNDO PISO 19.85 MTS<sup>2</sup> CUBIERTA TOTAL 42.35 MTS<sup>2</sup> LIBRE 7.50 MTS<sup>2</sup> PRIVADA TOTAL 49.85 MTS<sup>2</sup> Y SUS LINDEROS SON: NORTE: EN 12.00 MTS. CON EL LOTE # 5 SUR: EN 12.00 MTS. CON MURO COMÚN MEDIANERO QUE LO SEPARA DE LA CASA # 5K-31 DE LA DIAGONAL 49 BIS B SUR.- ORIENTE: EN 2.50MTS. CON LA DIAGONAL 49 BIS B SUR OCCIDENTE: EN 2.50 MTS. CON EL LOTE # 18.”.**

Efectúense las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Notificar la presente resolución a FABIO ENRIQUE IREGUI VARGAS. 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



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

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



Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO CUARTO.-** Comuníquese la presente providencia a la Superintendente Delegada para el Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, con copia de la presente providencia.

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

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C. a los

17 AGO 2018

**EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB**

Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur

Proyecto: Jaime Alberto Pineda Salamanca -27-07-2018/02-08-2018  
Profesional Universitario  
ORIP Bogotá - Zona Sur

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



Certificado N° SC 7060-1

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.supemotariado.gov.co>  
Email: [ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co)