



RESOLUCIÓN No. 00000574

10 AGO 2023

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-1127412, 50S-40425833 y 50S-40330164. Expediente A.A. 327 de 2017.

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 el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante petición con radicado No. 50S2017ER28685 del 21 de noviembre de 2017, el señor HECTOR LOPEZ LOPEZ) solicita la "cancelación del folio de matrícula No. 50S-40330164 pues este folio aparece con los mismos datos de la dirección y a nombre del antiguo vendedor", refiriendo con ello la posible duplicidad entre los folios 50S-40425833 y 50S-40330164.

Por ello y mediante Auto del 09 de marzo de 2018, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria No 50S-1127412, 50S-40425833 y 50S-40330164, comunicándose a los señores HECTOR LOPEZ LOPEZ, y a la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR su representante legal o quien haga sus veces; 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 18 de febrero de 2020 y del 30 de junio de 2023, de conformidad con lo de establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Mediante oficio No. 2018EE11017 del 31 de mayo de 2018 (50S2018ER11946), la Doctora GRETTE SORAYA BOLAÑOS VALENCIA quien acreditando actuar como apoderada de CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, allega poder para el efecto (poder sustituido y nombrando a la apoderada MARIA EMMA OROZCO ESPINOSA según consta en oficio 1600 (no consta fecha) con radicado 50S2019ER07565 del 08 de abril de 2019) solicita la unificación de folios 50S-40425833 y 50S-40330164, presumiendo también la duplicidad aparente entre estas dos matrículas.



00000574
10 AGO 2023



Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuaron las debidas comunicaciones y 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:

- Memorando interno del 23 de noviembre de 2017 (folio 01)
- Solicitud del 21 de noviembre de 2017, radicado No. 50S2017ER28685 (folio 02)
- Copia escritura pública No 3397 del 28 de agosto de 2003, Notaria 12 de Bogotá (folio 04)
- Auto del 09 de marzo de 2018 (folio 14)
- Oficio de comunicación No. 50S2018EE10623 del 11 de abril de 2018 (folio 16)
- Oficio de comunicación No. 50S2018EE10618 del 11 de abril de 2018 (folio 18)
- Fragmento escritura pública (desenglobe) No. 1501 del 17 de marzo de 1998, Notaria 21 de Bogotá (folio 25)
- oficio No. 2018EE11017 del 31 de mayo de 2018, CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, radicado No. 50S2018ER11946 (folio 29)
- oficio 1600 (no consta fecha), CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, radicado No. 50S2019ER07565 (folio 39)
- Constancia de publicación, página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, 30 de junio de 2023 (folio 49)
- Impresión simple folios 50S-1127412, 50S-40425833 y 50S-40330164.

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria Nos. 50S-1127412, 50S-40425833 y 50S-40330164.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, artículos 18, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Instrucción Administrativa 011 de 2015 y demás normas concordantes.



00000574

10 AGO 2023



LA DECISIÓN

Con base en lo señalado en el acápite de antecedentes, y según lo revisado en nuestros archivos, se encuentran los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40425833 y 50S-40330164, se destacan los siguientes elementos:

Matricula Inmobiliaria	50S-40330164	50S-40425833
Dirección	diagonal 64 bis sur 19C 75 (local 155 mz 24)	sin dato (diagonal 64 bis sur 19C 75 local 155)
Propietario actual	MARIA GONZALEZ V DE SANCHEZ.	ANGELICA MARIA SANCHEZ ZAMORA. JHON FREDDY SANCHEZ ZAMORA. YENNY YIBED SANCHEZ ZAMORA. BLANCA INES SANCHEZ ZAMORA.
Área	8.42 ms2	8.42 ms2
Línderos	NORTE: EN 3.30 MTS CON EL LOCAL 154 DE LA MANZANA 24 DEMARCADO CON EL NÚMERO 63 B 60 SUR INTERIOR 1 DE LA CARRERA 19 D. SUR: EN 3.30 MTS CON EL LOCAL 156 DE LA MANZANA 24 DEMARCADO CON EL NÚMERO 63 B 60 SUR INTERIOR 3 DE LA CARRERA 19 D. ORIENTE: EN 2.55 MTS CON EL FRENTE DE LA VÍA DE ACCESO 63 B 60 SUR DE LA CARRERA 19 D. OCCIDENTE: EN 2.55 MTS CON ÁREA PRIVADA	NORTE: EN 3.30 MTS CON EL LOCAL 154 DE LA MANZANA 24 INTERIOR 1 SUR: EN 3.30 MTS CON EL LOCAL 156 DE LA MANZANA 24 INTERIOR 3 ORIENTE: EN 2.55 MTS CON EL FRENTE DE LA VÍA DE ACCESO OCCIDENTE: EN 2.55 MTS CON ÁREA PRIVADA
Fecha apertura	28 de septiembre de 1999	24 de julio de 1980
Título apertura	Escritura Pública No. 1501 del 17 de marzo de 1998. Notaria 21 Bogotá.	Escritura Pública No. 3397 del 28 de agosto de 2003. Notaria 12 Bogotá.



00000574
10 AGO- 2023



Acto Inscrito	<i>desenglobe de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR</i>	<i>Venta de de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR a HECTOR LOPEZ LOPEZ</i>
Observaciones	<i>ambos folios vienen del mismo matriz y teniendo en cuenta que según la escritura de subdivisión solo contempla un local 155 de la manzana 24, procede la unificación trasladando cronológicamente la única anotación del folio 50S-40425833 al folio 50S-40330164.</i>	<i>ambos folios vienen del mismo matriz y teniendo en cuenta que según la escritura de subdivisión solo contempla un local 155 de la manzana 24, procede la unificación trasladando cronológicamente la única anotación del folio 50S-40425833 al folio 50S-40330164.</i>

Al observar puntualmente las descripciones que se efectúan en ambas matrículas inmobiliarias encontramos varios elementos que resultan idénticos, y en tratándose de dos predios segregados del mismo folio matriz con descripción área y linderos iguales, lo que nos da la plena certeza de que se trata del mismo inmueble identificado por dos matrículas diferentes; además, y teniendo en cuenta que es el mismo propietario que figura en la matrícula 50S-40330164 (CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR) quien figura vendiendo al señor HECTOR LOPEZ LOPEZ en la matrícula duplicada (50S-40425833) se ocupa este negocio de un solo predio debidamente alinderado y no de un duplo de estos.

Así las cosas, se puede evidenciar que estemos frente a lo que en materia de registro de denomina "duplicidad de matrículas inmobiliarias" en razón a que tanto sobre el folio de matrícula 50S-40330164 como el 50S-40425833 muestran de manera suficiente que identifican el mismo inmueble, vulnerando lo establecido por los artículos 7o. y 8o. del Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) toda vez que para cada bien raíz determinado, debe existir un solo folio de matrícula inmobiliaria.

Señala el artículo 7° de la Ley 1579 de 2012 que uno de los elementos constitutivos de del registro inmobiliario es la matrícula inmobiliaria, y al respecto, el artículo 8° del ya citado Estatuto Registral 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."



00000574

10 AGO 2023



Por su parte, los artículos 48 y 49 ibidem, establecen las condiciones y exigencias del modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria de manera que exhiba en todo momento, el real estado jurídico del respectivo bien, y el artículo 59 de la misma normatividad, faculta al Registrador para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley 1579 de 2012, que a la letra dice:

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

La unificación se produce cuando el Registrador tiene conocimiento de la existencia de dos folios de matrícula, sobre un mismo bien raíz determinado. Para que esa identidad se dé, es indispensable que los linderos anotados en ambos folios coincidan en todos y cada uno de los puntos cardinales en ellos señalados, es decir, que exista identidad registral documental, acorde con los documentos que reposen en el archivo de la Oficina.

Detectada la duplicidad de matrículas, el Registrador ordenará la unificación mediante Resolución motivada conservando como folio único aquel que presente la tradición más completa o la apertura más antigua. Si ambos presentan la misma fecha de apertura, se tendrá como folio único el que tenga la inscripción más remota; si ambos presentan la misma circunstancia, el que tenga más anotaciones, y si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se hayan expedido más número de certificados. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del folio anulado si no estuvieren registradas en aquel y se ordenarán cronológicamente. Cabe señalar que conforme a la facultad otorgada al Registrador se procede a dar trámite a la solicitud impetrada y comentada anteriormente.

De igual manera y por presentar la tradición más antigua mostrando claridad en su procedencia, descripción e identificación; el folio de matrícula que debe prevalecer, es el distinguido con el 50S-40330164 y no el 50S-40425833, se debe dejar surtiendo sus efectos el correspondiente al folio primero mencionado y ordenar con respecto a esto el cierre del folio 50S-40425833, no sin antes entrar a considerar la validez y eficacia de sus anotaciones para ser trasladadas al folio que ha de quedar definitivo y único.

Estudiada la única anotación del folio a cerrarse, se encuentra necesario que en su respectivo orden cronológico se traslade la anotación No 01 (escritura pública No.



00000574

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

10 AGO 2023

3397 del 28 de agosto de 2003 de la Notaría 12 de Bogotá) al folio que ha de quedar vigente y surtiendo efectos frente a terceros, pues debe entenderse que la inscripción de este instrumento debió efectuarse directamente en el folio 50S-40330164 y no en el folio matriz 50S-1127412 tal como lo refleja su anotación 116; por tal motivo, se deberá además de lo ya dicho excluir la citada anotación del historial tradición del folio en comento, por entenderse improcedente este registro.

Por todo lo anteriormente dicho y como quiera que no hubo intervención opositora alguna, 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 efectuar la correspondiente unificación de matrículas inmobiliarias 50S-40330164 y 50S-40425833 siendo necesario el cierre de esta última, no sin antes efectuar el traslado de su única anotación para que obre en el historial tradición del folio que permanecerá vigente, a su vez esta misma anotación deberá ser excluida del historial tradición del folio de matrícula 50S-1127412 ser a precisando las salvedades de ley a que haya lugar.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Trasladar en su respectivo orden cronológico la anotación No. 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40425833 al folio de destino 50S-40330164, en el sentido y por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia, haciendo las salvedades correspondientes conforme al artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEGUNDO: Dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación No 1, del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40425833 así como la anotación No. 116 del folio de matrícula 50S-1127412 y efectuar el cierre de la primera matrícula citada en este artículo, efectuando las salvedades de rigor como lo ordena el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente esta Resolución a los señores HECTOR LOPEZ LOPEZ a la Calle 6 sur # 19 – 66 de Bogotá y al Correo electrónico: oscarlopzc@gmail.com, y a MARIA EMMA OROZCO ESPINOSA en calidad de la apoderada de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR (o quien haga sus veces) a la Calle 54 # 13 – 30 de Bogotá, 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



00000574
10 AGO 2023



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 ó en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Artículos 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

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

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a,

10 AGO 2023

LUIS ORLANDO GARCÍA RAMÍREZ
Registrador Principal (e) Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó: Jhon Alejandro Martínez E. (10-07-2023)
Revisó: Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias (Coordinador Grupo Gestión Jurídico Registral)

¹ 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 (...)

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 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.