



00000561
RESOLUCIÓN No.

DEL 09 AGO 2023

Por la cual se resuelve un recurso de reposición en subsidio de apelación contra la nota devolutiva **2023-24975**

(ND-076-2023)

EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011 del CPACA, y

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Ingresó para registro ante esta Oficina la Escritura Pública No.892 del 01 de abril del 2023 otorgada en la Notaria 5 del Circuito de Bogotá D.C., donde se celebró el acto jurídico de reforma al reglamento de propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. **50S-977044**; cuyo otorgante es el CONJUNTO RESIDENCIAL COREVIMA – PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT: 800.037.579-4, representada por ANA DOMITILA VELASQUEZ BAQUERO.

El documento fue presentado ante esta Oficina de Registro el 10 de mayo del 2023, con turno de radicación **2023-24975**. Sin embargo, en atención al principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012, se negó su registro por las siguientes razones y fundamentos de derecho:



OFICINA REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS
BOGOTÁ ZONA SUR
NOTA DEVOLUTIVA



Página 1
Impresa el 05 de Junio de 2023 a las 10:20:16 PM

El documento ESCRITURA No. 892 del 01-04-2023 de NOTARIA QUINTA Fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación : 2023-24975 vinculado a la matrícula inmobiliaria : 50S-977044

Conforme al principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho.

SEÑOR USUARIO SE APORTA LICENCIA DE REFORMA O MODIFICACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PARA SOMETERSE AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA LEY 675 DE 2001 DEBE APORTAR Y PROCOCOLIZAR LICENCIA APROBADA POR CURADOR URBANO, DE OTRA PARTE LA SUMATORIA DE LOS COEFICIENTES NO ES IGUAL AL 100% FAVOR ACLARE ART 16, 22 LEY 1579/2012 LEY 16 DE 1985 Y DECRETO 1365 DE 1985.

UNA VEZ SUBSANADA(S) LA(S) CAUSAL(ES) QUE MOTIVO LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN, POR FAVOR RADICAR NUEVAMENTE EN ESTA OFICINA, EL DOCUMENTO PARA SU CORRESPONDIENTE TRAMITE, ADJUNTANDO LA PRESENTE NOTA DEVOLUTIVA.



EXPEDIENTE ND-076-2023

00000561
09 AGO 2023



Acorde con lo anterior, la presente Nota Devolutiva, según se muestra en os aplicativos "FOLIO" y "REL" de esta oficina, fue notificada el 06 de junio del 2023.

II. CONTENIDO DE LA IMPUGNACIÓN

El recurso de REPOSICIÓN en subsidio de APELACION, fue interpuesto contra el acto administrativo –NOTA DEVOLUTIVA–, **2023-24975** impresa el 06 de junio del 2023, mediante escrito con radicado de esta oficina 50S2023ER07218 del 09 de junio del 2023, por intermedio de la Sra. ANA DOMITILA VELÁSQUEZ BAQUERO, identificada con cedula de ciudadanía 51.765.002, la cual es administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL COREVIMA – PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT: 800.037.579-4

Dentro de su escrito objeto de recurso, la recurrente sustenta el presente recurso en cuanto a que en primera medida no se requiere por tratarse de una reforma a la propiedad horizontal para el sometimiento a la Ley 675 del 2001, por ello, deduce que:

"(...) dicha norma no exige dicho requisito, toda vez que lo que se está haciendo es actualizar el Reglamento ya que el conjunto Residencial "COREVIMA" ya se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y se encuentra constituido por medio de la escritura pública No. 78575 del 28 de agosto de 1986 de la Notaría Quinta de Bogotá, la cual fue debidamente inscrita en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50S-977044"¹.

A su vez, menciona la administradora que la sumatoria de los coeficientes fueron calculados con base en los parámetros establecidos en la Ley 675 del 2001, así como que:

"(...) se dejó la anotación que para todos los efectos los valores que se calcularán con los coeficientes se aproximarán por exceso o defecto a miles de pesos (ver página 44, parágrafo I, de la escritura 892 de abril de 2023), debido a que se está ante números decimales periódicos y por lo tanto su cola decimal sigue de manera infinita"²

Bajo estas principales prerrogativas, la recurrente interpone su escrito de manera subsidiaria mostrando sus inconformidades con el acto administrativo mencionado y por ende es causa de la Litis que frente a ello conoce el Despacho.

¹ Folio 1 Exp. ND-076-2023. Subrayado fuera de texto

² Folio 1 Exp. ND-076-2023. Subrayado fuera de texto



EXPEDIENTE ND-076-2023

00000561

09 AGO 2023



III. REQUISITOS FORMALES Y OPORTUNIDAD

Para hacer pronunciamiento de fondo respecto del contenido del recurso que corresponde definir esta instancia, se debe verificar en primer momento el cumplimiento de los parámetros estipulados en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), que indican que los recursos de la vía gubernativa deben reunir, entre otros, los requisitos relacionados con la oportunidad y presentación establecidas legalmente para ejercer el derecho de contradicción.

Conforme a estas consideraciones, se esboza que el artículo 76 de la Ley 1437 del 2011, establece que:

“Los recursos de reposición y apelación 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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez”³

En concordancia con dicho articulado, se expone el texto del numeral 1º del artículo 77 de la disposición mencionada, el cual indica que los recursos deben “interponerse dentro del plazo legal”⁴.

Frente al caso en concreto, se logra comprobar que el acto administrativo —NOTA DEVOLUTIVA-, **2023-24975** impresa el 06 de junio del 2023 y reflejados en los antecedentes de notificación que aparecen en los aplicativos “FOLIO” y “REL”, se notificó el 06 de junio del 2023, mientras que el escrito de recurso se presentó con el radicado de consecutivo 50S2023ER07218 del 09 de junio del 2023, lo que nos muestra que la impugnación se presentó dentro del término legal para ser examinado dentro de la vía administrativa.

Así mismo, el recurso se interpone por la Sra. ANA DOMITILA VELASQUEZ BAQUERO, identificada con cedula de ciudadanía 51.765.002, la cual es administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL COREVIMA – PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT: 800.037.579-4. Ante ello, existe legitimación para actuar en el presente proceso administrativo, teniendo al ostentar dicha dignidad como tal en la propiedad horizontal es representante legal de la persona jurídica. Por lo que ~~es~~ interesada en la decisión de fondo que tome el Despacho en el presente asunto.

³ Sustraído del Art. 76 Ley 1437 del 2011

⁴ Sustraído del Numeral 1 art. 77 Ley 1437 del 2011



COLOMBIA
POTENCIA DE LA
VIDA

EXPEDIENTE ND-076-2023

000 005 61
09 AGO 2023

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

IV. LA DECISIÓN Y SUS FUNDAMENTOS.

A raíz de los problemas fácticos y jurídicos esbozados acápite arriba, este Despacho se pronunciará sobre el presente recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del acto administrativo –NOTA DEVOLUTIVA–, **2023-24975** impresa el 06 de junio del 2023, efectuando la evaluación jurídica frente al mencionado acto, el cual se considera en indicar que no se repondrá a favor de la recurrente, debido a las motivaciones que se presentarán a continuación.

En efecto, luego de efectuarse un análisis frente a los documentos aportados tanto en el trámite de este proceso administrativo, como en el mencionados en el turno **2023-24975**, el folio de matrícula inmobiliaria señalado, junto con el acto administrativo en mención, este Despacho considera que la causal invocada en el acto posee defectos fácticos que no permiten que se pueda reponer el acto administrativo aludido.

En principio, se denota en los documentos anexos al turno en mención que no trae consigo la licencia de construcción aprobada por curador urbano dentro del terreno donde se constituyó la propiedad horizontal. Así mismo, al observar los coeficientes de copropiedad en el documento, estos no dan el 100% ya sea por exceso o por defecto; es más, en el párrafo I y II del artículo 15 del reglamento establece que *“para todos los efectos, los valores que se calcularán con los coeficientes se aproximarán por exceso o por defecto a miles de pesos”*⁵

Frente a esta situación, el objetivo inicial de efectuarse la reforma a la propiedad horizontal del conjunto en mención era actualizar el reglamento acorde a los preceptos establecidos en la Ley 675 del 2001. En ello, dicho objetivo indicado por la recurrente no se lleva a cabo, teniendo en cuenta que, en primera medida, no se cumplen los requisitos establecidos en la norma como la correspondiente licencia de construcción, la cual es vital al momento que esta Oficina ejerza su examen jurídico previo al trámite correspondiente. En ello, indica nuestro Legislador que:

“(…) Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse 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 cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. (...) Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los

⁵ Folio 27 Exp. ND – 076 – 2023. Subrayado fuera de texto



EXPEDIENTE ND-076-2023

00000561

09 AGO 2023



documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura”.⁶

A su vez, se observa una clara incongruencia en cuanto a la forma cómo se ha efectuado el coeficiente de propiedad, teniendo en cuenta que su sumatoria debe ser igual al 100%. Ante esto, el valor calculado en la presente es por 46,122%, estando muy lejos del valor exigido por la norma, así como si se determina el valor, tal como lo indica el documento, en miles de pesos con números decimales periódicos teniendo una cola decimal que sigue de manera infinita como lo dicta la recurrente, aun así no se llega al 100% siguiendo con la lógica matemática. De hecho, ignora la recurrente que la norma especial consagra unos factores de cálculos que, como se logra observar, no se siguieron en el documento:

“Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.”

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.”⁷

En resumen, al desconocerse lo indicado en la norma especial sobre propiedad horizontal, las causales de devolución están acorde con el ordenamiento, teniendo en cuenta que no se aporta dentro de los anexos la respectiva licencia de construcción y demás documentos exigidos por ley para efectuar el debido estudio jurídico. Así mismo, los coeficientes de propiedad no brindaron el total del 100% y sus preceptos de cálculo son contrarios a la norma, siendo ineficaces en su aplicación.⁸

En estos aspectos, se resalta que bajo el principio de legalidad⁹ que rige nuestro servicio público registral, los actos objeto de registro deben ser claros y expresos, apegados a nuestro ordenamiento jurídico vigente, con el fin de que la situación jurídica del inmueble sea real y sin agravantes, los cuales no deben permitir interpretaciones oscuras. Por ello, al no subsanar la recurrente las causales de

⁶ Sustraído Art. 6 Ley 675 del 2001. Subrayado fuera de texto

⁷ Sustraído Art. 26 Ley 675 del 2001. Subrayado fuera de texto

⁸ Al respecto, se aplica lo indicado en el Parágrafo 1 del Art. 5 de la Ley 675 del 2001: “*En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas*”

⁹ Al respecto se menciona el literal d. del Art. 3 de la Ley 1579 del 2012 al indicar que: “*Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su incorporación*”



EXPEDIENTE ND-076-2023

00000561
09 AGO 2023



devolución indicadas por esta Oficina, este Despacho considera que estos defectos fácticos y sustanciales imposibilitan la inscripción del documento. Así las cosas, en el presente no se concederá el recurso frente a la Resolución examinada y concederá en efecto suspensivo la apelación, al solicitarla la recurrente en caso de no acceder a sus pretensiones en esta instancia.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. NO REPONER el acto administrativo –NOTA DEVOLUTIVA–, **2023-24975** impresa el 06 de junio del 2023, que negó el registro de la Escritura Pública No.892 del 01 de abril del 2023 otorgada en la Notaria 5 del Circuito de Bogotá D.C., donde se celebró el acto jurídico de reforma al reglamento de propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. **50S-977044**, por las motivaciones indicadas en la presente Resolución

ARTÍCULO SEGUNDO. CONCEDER en efecto suspensivo el recurso de apelación en contra del acto administrativo –NOTA DEVOLUTIVA–, **2023-24975** impresa el 06 de junio del 2023, que negó el registro de la Escritura Pública No.892 del 01 de abril del 2023 otorgada en la Notaria 5 del Circuito de Bogotá D.C., donde se celebró el acto jurídico de reforma al reglamento de propiedad horizontal en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. **50S-977044**, ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR personalmente la decisión objeto del presente pronunciamiento, a la Sra. ANA DOMITILA VELÁSQUEZ BAQUERO, identificada con cedula de ciudadanía 51.765.002; a los datos suministrados en el expediente, el cual corresponde: Celular: 3138701748; correo electrónico: anavelasquez295@gmail.com. De no poder hacer la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo, de la forma establecida en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO. La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.



EXPEDIENTE ND-076-2023

00000561

09 AGO 2023



NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

09 AGO 2023

LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

Registrador Principal (E)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó:
(21/07/2022)

Manuel Andre Romero Valverde
Profesional Universitario – Área de Actuaciones Administrativas

Revisó:

Gabriel Arturo Hurtado Arias
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur