



00000573

RESOLUCIÓN No.

DEL

10 AGO 2023

Por la cual se resuelve un recurso de reposición en subsidio de apelación contra la
Nota Devolutiva **2023-23246**

(ND-080-2023)

**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 Sentencia del 05 de abril del 2005 proferida por el Juzgado 14 de Familia del Circuito de Bogotá D.C., el cual contiene el acto jurídico de adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal de la Sra. OLGA MARIA TORRES DE MORENO (Q.E.P.D.), dentro del proceso No. 11001311001420020024900, donde se adjudica los folios de matrícula **50S-3570272** y **50S-456342** a los Sres. GREGORIO MORENO ALFONSO, LUZ MARINA MORENO TORRES, JAIRO JOSE TORRES, FANNY SHER MORENO TORRES Y GREGORIO MORENO TORRES.

Inicialmente, el documento fue radicado mediante turno 2021-78222 el cual fue objeto de causal de devolución por esta Oficina debido a que no se cita título antecedente, no se determina el bien por su área y linderos, no se registrarán actos de disposición cuando se encuentre vigente un embargo y la nomenclatura no corresponde con la registrada; en cuanto al folio de matrícula inmobiliaria **50S-3570272**.

Aunado a esto, el documento fue presentado nuevamente ante esta Oficina de Registro con turno de radicación **2023-13416**, siendo objeto de causal de devolución de que en el folio de matrícula **50S-3570272** continuaba vigente un embargo comunicado mediante Oficio 0962 del 13 de mayo del 2003 por el Juzgado 14 de Familia.

Por ende, se exhibió el documento mediante turno de radicación **2023-23246**. 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



00000573



10 AGO 2023

razones y fundamentos de derecho, referente al folio de matrícula inmobiliaria **50S-3570272**.



OFICINA REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS
BOGOTA ZONA SUR
NOTA DEVOLUTIVA



Página 1

Impresa el 31 de Mayo de 2023 a las 02:35:17 PM

El documento SENTENCIA No. 000 del 05-04-2005 de JUZGADO 004 DE FAMILIA Fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicacion : 2023-23246 vinculado a la matrícula inmobiliaria : 50S-357072

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:

LA ESCRITURA QUE SE PRETENDE REGISTRAR NO CONTIENE LICENCIA URBANISTICA QUE AUTORICE LA CONSTRUCCION, AMPLIACION, MEJORAS, SUBDIVISION, PARCELACION, LOTE, DEL INMUEBLE (ART. 99 DE LA LEY 388 DE 1997 MODIFICADO POR ART. 182 DEL DECRETO 019 DE 2012, ART. 35 DE LA LEY 1796 DE 2016 Y ART. 2.2.6.1.1.1 DEL DECRETO 1077 DE 2015, MODIFICADO POR EL ART. 2 DEL DECRETO 1203 DE 2017).

SE/OR USUARIO, NO ES PROCEDENTE EL REGISTRO DEL PRESENTE DOCUMENTO, UNA VEZ REVISADA LA TRADICION EN LA OFICINA DE REGISTRO, EL INMUEBLE SE DESCRIBE COMO LOTE Y EN LA PRESENTE SENTENCIA DE SUCESION EN SU PARTIDA PRIMERA EL INMUEBLE SE DESCRIBE COMO LOTE DE TERRENO NUMERO 45 HOY CASA DE HABITACION DE TRES PISOS, SE DEBE DECLARAR LA CONSTRUCCION POR MEDIO DE LICENCIA URBANISTICA EXPEDIDA POR CURADURIA URBANA ART. 16 Y 22 LEY 1579 DE 2012

Acorde con lo anterior, la Nota Devolutiva descrita, según se muestra en los aplicativos de notificación y el área de correspondencia de esta Oficina, fueron notificadas y comunicadas el 07 de junio del 2023. En cuanto al folio de matrícula **50S-456342** no se efectuó causal de devolución alguno.

II. CONTENIDO DE LA IMPUGNACIÓN

El recurso de REPOSICIÓN en subsidio de APELACION, fue interpuesto contra el acto administrativo –NOTA DEVOLUTIVA- mediante turno **2023-23246**, el cual fue impreso el 31 de mayo del 2023, por escrito radicado de esta oficina 50S2023ER07654 del 20 de junio del 2023, por intermedio de la Sra. FANNY ESTHER MORENO TORRES, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.738.837, la cual es una de las herederas dentro del proceso judicial de sucesión aludido.

Dentro de su escrito objeto de recurso, la recurrente relata lo indicado con el documento en mención, únicamente manifestando que la Nota Devolutiva no se ajusta a la realidad, en el entendido de que:



00000573
10 AGO 2023



"(...) dadas las razones que adujo la oficina de Registro Zona Sur de Bogotá, para inadmitir y devolver la sentencia, se procedió a pedirle al juzgado de conocimiento la corrección o aclaración de dicha providencia. El prenombrado juzgado por determinación del día 20 de enero de 2023, resolvió la petición de corrección de la sentencia, habiendo dispuesto en el resuelve: Tener por corregida la partición y sentencia aprobatoria del 05 de abril del 2005. En el capítulo de "consideraciones" de la providencia el juzgado expresó que se accedía a la corrección tanto de la partición como la sentencia aprobatoria de la misma. En el literal a) de la determinación anunciada, respecto a las nomenclaturas de los inmuebles objeto de partición, linderos, extensión superficiaria, dijo que son los siguientes:

El lote de terreno número 45, ubicado en la transversal 42 No. 20-27 Sur, urbanización Montes Segundo Sector, con matrícula inmobiliaria 50S-357072 de Bogotá, relacionado en la primera partida y adjudicado a los herederos ... su actual nomenclatura corresponde a la siguiente: AK 50 No. 19-27 sur de Bogotá, lote de terreno número 45 de la manzana 69, de la urbanización Montes III sector, con un área de 161 m2, antes..." (...)"¹.

En vista de lo anterior, la recurrente solicita ante este Despacho reponer la determinación de inadmisión en donde se niega la inscripción de la Sentencia del 05 de abril del 2005 proferida por el Juzgado 14 de Familia del Circuito de Bogotá D.C., el cual contiene el acto jurídico de adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal de la Sra. OLGA MARIA TORRES DE MORENO (Q.E.P.D.); así como registrar la sentencia y las aclaraciones judiciales realizadas, de conformidad con las órdenes impartidas por el mismo.

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:

¹ Folio 1-2 Exp. ND-080-2023. Subrayado fuera de texto



00000573

10 AGO 2023



*"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"*²

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"³.

Frente al caso en concreto, se logra comprobar que el acto administrativo —NOTA DEVOLUTIVA- mediante turno **2023-23246**, el cual fue impreso el 31 de mayo del 2023, y reflejados en los antecedentes que aparecen en el área de correspondencia de esta Oficina y el sistema FOLIO, se notificó el 07 de junio del 2023, mientras que el recurso se presentó en escrito radicado de esta Oficina 50S2023ER07654 del 20 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. FANNY ESTHER MORENO TORRES, identificada con cedula de ciudadanía No. 51.738.837. Ante ello, existe legitimación para actuar en el presente proceso administrativo, teniendo en cuenta que se le adjudicó por medio de la presente sucesión parte de derecho de dominio en el presente inmueble y por tanto es interesada de la decisión que tome la Oficina frente a este recurso administrativo.

IV. LA DECISIÓN Y SUS FUNDAMENTOS.

A raíz del problema fáctico y jurídico esbozado acápite arriba, este Despacho se pronunciará sobre el presente recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del acto administrativo —NOTA DEVOLUTIVA- mediante turno **2023-23246**, el cual fue impreso el 31 de mayo 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, teniendo en cuenta que se modificará el acto administrativo, 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 **2023-23246**, el folio de matrícula inmobiliaria señalado, junto con el acto administrativo en mención, este Despacho considera que la causal invocada no se

² Sustraído del Art. 76 Ley 1437 del 2011

³ Sustraído del Numeral 1 art. 77 Ley 1437 del 2011



000 005 73
10 AGO. 2023



ajusta a la realidad del inmueble⁴ y por tanto no existe razón de ser para dejar en firme la Nota Devolutiva mencionada.

En principio, se acota que dentro del folio de matrícula inmobiliaria **50S-357072** actualmente figuran como propietarios del derecho de dominio los Sres. GREGORIO MORENO ALFONSO Y OLGA MARÍA TORRES DE MORENO, los cuales adquirieron el inmueble por compra efectuada a Ospinas y CIA S.A.S. mediante Escritura Pública 1644 del 18 de septiembre de 1976 otorgada en la Notaria 18 de Bogotá, registrado en su anotación No. 001. El inmueble ha sido embargado por jurisdicción coactiva (anotación No. 005) y por la sucesión sobre la cuota de la Sra. OLGA MARÍA TORRES DE MORENO, mediante proceso No. 2002-0249 (anotación No. 7). Ambos embargos han sido cancelados.

Acorde con lo anterior, dentro de los documentos anexos al turno en mención, se logra dilucidar que la Sentencia de Sucesión aludida acota una incongruencia respecto a la primera partida de adjudicación, en donde se señala el lote de terreno hoy casa de habitación en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-357072⁴**, por lo que se efectúa la sentencia aprobatoria del trabajo de partición⁵.

PRIMERA PARTIDA.

La conforma el derecho de dominio y posesión sobre el lote de terreno número 45, hoy casa de habitación de tres pisos, ubicada en la transversal 42 No 20-27Sur antes transversal diagonal 19S y 22S, urbanización Montes II sector cuyos linderos son los siguientes, tomados de la escritura de adquisición del mismo:

Por el Norte: En veintitrés metros (23.00 mtrs) con el lote número cuarenta y seis (46) de la misma manzana.

Por el Oriente: En siete metros (7.00 mtsr) con la transversal cuarenta y dos (42).

Por el Occidente: En siete (7mtrs) metros con las partes de los lotes números treinta y seis (36) y treinta y siete (37) de la misma manzana.

REGISTRO INMOBILIARIO Y CENSO CATASTRAL

Su número de matrícula es el **50S-357072** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y registro catastral número D22-T-42-45.

⁴ Página 18. Escrito de partición de la Sentencia del 05 de abril del 2005 proferida por el Juzgado 14 de Familia del Circuito de Bogotá. Turno de radicación 2023-23246

⁵ Página 35. Sentencia del 05 de abril del 2005 proferida por el Juzgado 14 de Familia del Circuito de Bogotá. Turno de radicación 2023-23246



00000573
10 AGO 2023

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

Sin embargo, con el fin de subsanar la incongruencia aludida, mediante providencia del 20 de enero del 2023, el Juzgado 14 de Familia dentro del radicado No. 2002-00249 procede a resolver la solicitud de corrección de la Sentencia de adjudicación, quedando la nomenclatura, descripción, área, cabida y linderos conforme a la información contenida dentro del folio de matrícula mencionado⁶, por lo que dicho defecto fáctico ha sido subsanado y apto para que la anotación pueda registrarse en el folio de matrícula mencionado.

LOTE DE TERRENO # 45 DE LA MANZANA 69 DE LA URBANIZACION
MONTES III SECTOR, CON CABIDA DE 161.00 M². Y
LINDA NORTE: EN 23.00 MTS. CON EL LOTE # 44 DE LA MISMA
MANZANA. POR EL ORIENTE: EN 7.00 MTS. CON LA TRANSVERSAL
42. SUR: EN 23.00 MTS. CON EL LOTE # 46 DE LA MISMA
MANZANA. POR EL OCCIDENTE: EN 7.00 CON LAS PARTE DE LOS

MANZANA. POR EL OCCIDENTE: EN 7.00 CON LAS PARTE DE LOS
LOTES #S. 36 Y 37 DE LA MISMA MANZANA.

El lote terreno número 45, ubicado en la Transversal 42 No. 20-27 Sur, urbanización Montes segundo sector, con matrícula inmobiliaria 505-357072 de Bogotá, relacionado en la primera partida y adjudicado a los herederos: LUZ MARINA MORENO TORRES C.C. No. 51.912.591, PANNY SHER MORENO TORRES C.C. No. 51.738.837, JAIRO JOSE TORRESC.C.No.11.251.018, GREGORIO MORENO TORRESC.C.No.79.405.818 Y GREGORIO MORENO ALFONSO, su actual nomenclatura corresponde a la siguiente: AK 50 No. 19-27 surge Bogotá, lote terreno número 45 de la manzana 69, de la Urbanización Montes III Sector, con una era de 161 m²; antes IV 42 20 27 Sur- Ak 42 20 27 sur de Bogotá.

Los linderos, conforme con la escritura de compra, son los siguientes: POR EL NORTE: En 23 metros con el lote número 44 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En 7.00 metros con la transversal número 42. POR EL SUR: En 23 metros con el lote número 46 de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: En 7.00 metros con las partes de los lotes números 36 y 37 de la misma manzana. Matrícula inmobiliaria No. 505-357072 de la Oficina de Registro

⁶ Página 41. Providencia del 20 de enero del 2023 proferida por el Juzgado 14 de Familia del Circuito de Bogotá. Turno de radicación 2023-23246



00000573

10 AGO 2023



Aunado a lo anterior, la causal de devolución efectuada no es aplicable para este asunto y por tanto no es concorde al ordenamiento jurídico, debido a que si bien inicialmente existía en la Sentencia una incongruencia en la descripción, área, cabida y linderos entre el acto jurídico a registrar y lo mencionado tanto en la generalidad del folio de matrícula como en sus antecedentes, el mismo fue subsanado con la providencia efectuada del 20 de enero del 2023, previamente aludida. Por lo que los supuestos devolutivos ya no tienen cabida en el presente documento, surtiendo el debido trámite correspondiente en el mencionado folio de matrícula inmobiliaria.

No obstante, este Despacho logra dilucidar en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-357072** se encuentra vigente una condición resolutoria, la cual no ha sido cancelada previamente ni en el acto jurídico objeto de esta Litis. En efecto, mediante Escritura Pública No. 1644 de 1976 otorgada por la Notaria 18 de Bogotá se registran los actos jurídicos de compraventa y condición resolutoria, donde participan los Sres. OSPINA Y CIA S.A.; GREGORIO MORENO ALFONSO y OLGA MARIA TORRES DE MORENO.

Bajo esta prerrogativa, se debe tener en cuenta lo dictado por nuestro legislador al indicar que si un inmueble se encuentra en condición expresa, la cual no ha sido cancelada, la enajenación no puede resolverse si la misma constaba en el título respectivo, siendo esta una limitación. A su vez, según el Decreto 960 de 1970, si aparece una condición en una escritura pública, la misma debe cancelarse por otra escritura pública, la cual no figura en este caso. Al respecto se afirma que *"La cancelación de gravámenes o limitaciones o condiciones que aparezcan en una escritura pública, se hará por el titular del derecho, en otra escritura"*⁷

En resumen, si bien el acto administrativo no es congruente con nuestro ordenamiento legal, este Despacho denota que existe en el inmueble **50S-357072** una condición resolutoria vigente, la cual no ha sido cancelada, y por tanto hasta que no se consigne la escritura de cancelación, no se puede llevar a cabo la inscripción de la sucesión. En consecuencia, modificará la causal de devolución frente al folio de matrícula **50S-357072** objeto de devolución, acorde con la parte motiva de esta Resolución

En mérito de lo expuesto, este Despacho;

⁷ Sustraído Art. 49 Decreto 960 de 1970



00000573

10 AGO 2023



RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. MODIFICAR la NOTA DEVOLUTIVA impresa 31 de mayo del 2023, con el turno de radicación **2023-23246**, en el siguiente sentido:

SR. USUARIO, NO PROCEDE EL REGISTRO CORRESPONDIENTE DEBIDO A QUE SE ENCUENTRA VIGENTE UNA CONDICION RESOLUTORIA PRODUCTO DE LA COMPRAVENTA EFECTUADA EN LA ESCRITURA PUBLICA ESCRITURA PÚBLICA NO. 1644 DE 1976 OTORGADA POR LA NOTARIA 18 DE BOGOTÁ INSCRITA EN LA ANOTACION NO. 2 DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA **50S-357072**, LA CUAL DEBE CANCELARSE PARA PROCEDER CON LA SUCESION, ACORDE A LO INDICADO EN EL ARTICULO 1548 DEL C.C. Y 49 DEL DECRETO 960 DE 1970.

ARTICULO SEGUNDO. NOTIFICAR personalmente la decisión objeto del presente pronunciamiento, a la Sra. FANNY ESTHER MORENO TORRES, identificada con cedula de ciudadanía C.C. 51.738.337, a los datos suministrados en escrito radicado, el cual corresponde a la dirección física: Carrera 73 J No. 62G-16 Sur, Bogotá D.C. Correo electrónico: fannysocial@hotmail.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, acompañado de copia íntegra del acto administrativo, de la forma establecida en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Contra esta decisión procede el recurso de reposición y subsidio el de apelación, de conformidad con el artículo 74 de la ley 1437 de 2011, del que se puede hacer uso dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta resolución.

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

10 AGO 2023

LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ
Registrador Principal (E)
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó:
(21/07/2023)
Revisó:

Manuel Andre Romero Valverde
Profesional Universitario – Área de Actuaciones Administrativas
Gabriel Arturo Hurtado Arias
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur