09088 DE 25-08-2023

Resolución No. **De**

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

Expediente SAJ 389-2021

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 del Decreto 2723 de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

El Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, por Resolución No.00000581 de fecha 06 de noviembre 2019, decide actuación administrativa resolviendo:

> "***ARTÍCULO PRIMERO:*** *Corregir el comentario de la anotación No.107 del folio de matrícula 50S-505539, suprimiendo la frase "AREA RESTANTE 4237.99 M2", por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución, respecto de lo anterior realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.*
>
> ***ARTICULO SEGUNDO****: Notificar personalmente esta resolución a los señores ANA VIRGINIA BERRIOS SALAS, CESAR AUGUSTO ROZO, MARIA TERESA VARGAS LIZARAZO, JULIO CESAR PABON, JIMMY OJEDA GOYENECHE, LUZ ALMENDRA SANABRIA, NELSON CAMILO LARA SANABRIA, ARCELIA DIAZ PABON, LUCY LORENZA PINZON ROJAS, ANA CATALINA MUÑOZ RODRIGUEZ, ORLANDO ZAMBRANO, ANA ROSA CHAVES DE ZAMBRANO, BIBIANA DEL ROCIO ARIAS ANDRADE,, MARTHA MILENA PARRA DURAN, HERMES ALEXANDER ANTONIO PEÑA, MARIO LEON y al señor GUILLERMO ENRIQUE MENESES MARTINEZ, quien actúa como apoderado especial de los señores LUZ DORI PULIDO PULIDO y UBERTO PULIDO PULIDO quienes a su vez actúan en calidad de herederos del señor HERNADO PULIDO GONZALEZ, a los demás herederos determinados e indeterminados del señor HERNANDO PULIDO GONZALEZ y a la ASOCIACION PRODESARROLLO BARRIO ANTONIO JOSE SUCRE "ASPROSUCRE" TERCER SECTOR "ASPROSUCRE" su represente legal o quien haga sus veces, así como al señor FERMIN GONZALEZ GOMEZ ante la decisión de archivo de la petición radicado 50S2019ER09283 del 06 de mayo de 2019; y de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envió 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 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).*

***ARTICULO TERCERO**: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación 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 termino de publicación, según el caso, ante el Registrador principal de esta oficina (Artículos 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011).*

***ARTICULO CUARTO:** Contra la decisión de archivo de la petición con radicado 50S2019ER09283 del 06 de mayo de 2019 efectuada por el señor FERMIN GONZALEZ GOMEZ, procede únicamente el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina el cual 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 termino de publicación, según el caso, ante el registrador principal de esta oficina (Articulo 17 Ley 1437 de 2011).*

***ARTICULO CUARTO:** Una vez en firme la presente providencia comunicar y enviar copia de la misma a la Fiscalía 45 Especializada Unidad Fe Publica y Orden Económico para que obre en el expediente 110016000049201513993 y a la Notaria 36 de Bogotá; y de lo acá decidido se deberá enviar copia a la a la oficina de control interno de la Superintendencia de Notariado y Registro para lo de su competencia y fines pertinentes, respecto de los hallazgos comentados a lo largo de esta acto administrativo.*

***ARTICULO QUINTO:** Una vez en firme la presente providencia y surtidas las comunicaciones referidas en el anterior artículo, efectúese apertura de una actuación administrativa, respecto de los hallazgos comentados a lo largo de esta acto administrativo y de los que se pudieren detectaren su nuevo estudio.*

***ARTICULO SEXTO:** La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición."*

Derecho de petición bajo radicado No.50S2020ER03927 de fecha 12 de mayo de 2020 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Sur, la señora Aura Victoria Torrez Tellez, en su calidad de representante de la Sociedad Asociación Prodesarrollo Barrio Antonio José de Sucre "Asprosucre" solicito información sobre el bloqueo del Folio de matrículas inmobiliarias Nos.50S-505539, 50S-40691607 al 50S-40691648 y anexos.

Segundo radicando de Derecho de petición bajo radicado No.50S2020ER04007 de fecha 13 de mayo de 2020 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Sur, la señora Aura Victoria Torrez Tellez, en su calidad de representante de la Sociedad Asociación Prodesarrollo Barrio Antonio José de Sucre "Asprosucre" solicito información sobre el bloqueo del Folio de matrículas inmobiliarias Nos.50S-505539, 50S-40691607 al 50S-40691648 y anexos.

Con radicado No.50S2020ER05687 de fecha 20 de junio de 2020 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Sur, la señora Lucy Lorena Pinzón Rojas, en su calidad de propietaria del predio segregado con folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40691627 solicito el no inicio de actuación administrativa ordenada mediante la Resolución No.00000581 de fecha 06 de noviembre 2019.

Con radicado No.50S2020ER05690 de fecha 26 de junio de 2020 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Sur, la señora Ana Catalina Muñoz Rodríguez, en su calidad de propietaria de uno de los predios segregados solicito el no inicio de actuación administrativa ordenada mediante la Resolución No.00000581 de fecha 06 de noviembre 2019.

En respuesta a los radicados No.50S2020ER05687 del 20 de junio de 2020 y No.50S-2020ER05690 de fecha 26 de junio de 2020 el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, remite a las señoras señora Lucy Lorena Pinzón Rojas y Ana Catalina Muñoz Rodríguez oficio de contestación a su solicitudes mediante radicados Nos.50S2020EE11817 y No.50S2020EE11818 de fecha 02 de julio de 2020.

Escritura Publica No.221 de fecha 09 de febrero de 2017 mediante la cual la Asociación Pordesarrollo Barrio Antonio José de Sucre “Asprosucre” por medio de su presidenta la señora Aura Victoria Torres Tellez le otorga poder al señor Jose Isnoraldo Silva Lekama.

Efectuado el examen jurídico de la situación, el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur por Auto del 06 de julio de 2020, decidió iniciar actuación administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo quinto de la Resolución No.00000581 de fecha 06 de noviembre de 2019 con el fin de establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria No.50S-505539 y segregados 50S-40691607, 50S-40691608, 50S-40691609, 50S-40691610, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-491623, 50S-40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648. La Actuación Administrativa se identificó con el número de expediente A.A 062 de 2020.

El precitado Auto de fecha 06 de julio de 2020 es comunicado mediante consecutivos radicados Nos.50S2020EE12268 de fecha 27 de julio de 2020 a la señora Sandra Milena Parra Duran, No.50S2020EE12225 de fecha 27 de julio de 2020 a la señora Ana Catalina Muñoz Rodríguez, No.50S2020EE12216 de fecha 27 de julio de 2020 a la Asociación Prodesarrollo Barrio Antonio José de Sucre “Asprosucre” Tercer Sector, No.50S2020EE12217 de fecha 27 de julio de 2020 a la señora Ana Virginia Berrio Salas, No.50S2020EE12218 de fecha 27 de julio de 2020 al señor Cesar Augusto Rozo, No.50S2020EE12220 de fecha 27 de julio de 2020 a la señora María Teresa Vargas Lizarazo, No.50S2020EE12221 de fecha 27 de julio de 2020 al señor Jimmy Ojeda Goyeneche, No.50S2020EE12222 de fecha 27 de julio de 2020 a la señora Luz Almendra Sanabria, No.50S2020EE12223 de fecha 27 de julio de 2020 al señor Nelson Camilo

Lara Sanabria, No.50S2020EE12224 de fecha 27 de julio de 2020 a la señora Lucy Lorenza Pinzón Rojas, No.50S2020EE12226 de fecha 27 de julio de 2020 al señor Orlando Zambrano, No.50S2020EE12227 de fecha 27 de julio de 2020 a la señora Ana Rosa Chaves de Zambrano, No.50S2020EE12267 de fecha 27 de julio de 2020 a la señora Bibiana del Roció Arias Andrade, No.50S2020EE12272 de fecha 27 de julio de 2020 al señor Mario León, No.50S2020EE12273 de fecha 27 de julio de 2020 al señor Hernando Pulido González, No.50S2020EE12275 de fecha 27 de julio de 2020 al señor Julio Cesar Pabón, No.50S2020EE12278 a la señora Martha Liliana Rodríguez González, No.50S2020EE12279 de fecha 27 de julio de 2020 a la señora Jeniffer Lorena García Romero y publicado en la página web al desconocer dirección de terceros vinculados en la actuación, según lo ordenado por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur.

Con oficio bajo el radicado No.50S2020ER10309 de fecha 12 de noviembre de 2020 el señor Isidro Cepeda Rodríguez instauro derecho de petición sobre solicitud de copias de escritura asociadas a la matricula inmobiliaria No.50S-40691604. En respuesta a la soclitud anterior el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante radicado No.50S2020EE18226 de fecha 25 de noviembre de 2020 remite respuesta a la solicitud establecida por el señor Isidro Cepeda Rodríguez con relación al radicado No.50S2020ER10309 de fecha 12 de noviembre de 2020.

Con oficio bajo el radicado No.50S2020ER10537 de fecha 18 de noviembre de 2020 la señora Lucy Lorenza Pinzón Rojas instauro derecho de petición sobre solicitud del certificado de libertad y tradición con relación a la matricula inmobiliaria No.50S-40691627. En respuesta a la soclitud anterior el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante radicado No.50S2020EE18227 de fecha 25 de noviembre de 2020 remite respuesta a la solicitud establecida por la señora Lucy Lorenza Pinzón Rojas con relación al radicado No.50S2020ER10537 de fecha 18 de noviembre de 2020.

Con oficio bajo el radicado No.50S2020ER11313 de fecha 03 de diciembre de 2020 la señora Flor Ángela Rodríguez instauro derecho de petición sobre autorización en la entrega de la Escritura Publica No.1760 de fecha 18 de junio de 2020 con relación a la matricula inmobiliaria No.50S-40691633. En respuesta a la soclitud anterior el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante radicado No.50S2020EE19180 de fecha 16 de diciembre de 2020 remite respuesta a la solicitud establecida por la señora Lucy Lorenza Pinzón Rojas con relación al radicado No.50S2020ER11313 de fecha 03 de diciembre de 2020.

Con oficio bajo el radicado No.50S2021ER01550 de fecha 19 de febrero de 2021 la señora Aura Victoria Torres Téllez instauro derecho de petición con relación a la solicitud de información sobre la A.A.-062-2020. En respuesta a la soclitud anterior el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante radicado No.50S2021EE03374 de fecha 25 de febrero de 2021 remite respuesta a la solicitud establecida por la señora Aura Victoria Torres Téllez con relación al radicado No. 50S2021ER01550 de fecha 19 de febrero de 2021.

Con oficio bajo el radicado No.50S2021ER02275 de fecha 12 de marzo de 2021 el señor Orlando Zambrano instauro derecho de petición sobre solicitud del certificado de libertad y tradición con relación a la matricula inmobiliaria No.50S-40691630.

Con oficio bajo el radicado No.50S2021ER04118 de fecha 26 de abril de 2021 la señora Martha Azicena Zamudio instauro derecho de petición con relación a la solicitud de la terminación con relación a la A.A-062-2020. En respuesta a la soclitud anterior el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante radicado No.50S2021EE06677 de fecha 29 de abril de 2021 remite respuesta a la solicitud establecida por la señora Martha Azicena Zamudio con relación al radicado No.50S2021ER04118 de fecha 26 de abril de 2021.

Con oficio bajo el radicado No.50S2021ER04502 de fecha 06 de mayo de 2021 la señora Monica Liliana Rozo Vargas instauro derecho de petición con relación a la solicitud de vinculación en la A.A.-062-2020 en su calidad de propietaria del folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40691627.

Con oficio bajo el radicado No.50S2021ER05576 de fecha 08 de junio de 2021 la señora Flor Ángela Rodríguez instauro derecho de petición con relación a la solicitud de registro de la Escritura Publica No.1760 de fecha 18 de junio de 2020 en el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40691633. En respuesta a la soclitud anterior el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante radicado No.50S2021EE10199 de fecha 21 de junio de 2021 remite respuesta a la solicitud establecida por la señora Flor Ángela Rodríguez con relación al radicado No.50S2021ER05576 de fecha 08 de junio de 2021.

Con oficio bajo el radicado No.50S2021ER06307 de fecha 30 de junio de 2021 la señora Lucy Lorena Pinzón Rojas instauro derecho de petición con relación a la solicitud de información sobre la A.A.-062-2020. En respuesta a la soclitud anterior el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante radicado No.50S2021EE11645 de fecha 14 de junio de 2021 remite respuesta a la solicitud establecida por la señora Lucy Lorena Pinzón Rojas con relación al radicado No.50S2021ER06307 de fecha 30 de junio de 2021.

El Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, por Resolución No.00000378 de fecha 30 de agosto 2021, decide la actuación administrativa resolviendo:

> "***ARTÍCULO PRIMERO:*** *Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 107 de la matricula inmobiliaria No.****50S-505539****, que contiene la escritura 266 del 27/02/2015 de la notaria 36 del circulo de Bogotá, acorde la parte motiva de esta determinación. Efectúese la salvedad de Ley.*
>
> ***ARTICULO SEGUNDO****: En atención a lo dispuesto en el artículo anterior, se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación* ***1*** *de las matriculas inmobiliarias Nos.****50S-40691604, 50S-40691605, 50S-40691606, 50S-40691607, 50S-40691608, 50S-40691609, 50S-406916010, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-40691623, 50S-***

40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648*. Por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución. Efectúese la salvedad de Ley.*

ARTICULO TERCERO*: Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación* ***2*** *de las matriculas inmobiliarias* ***50S-40691607, 50S-40691612, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691622, 50S-40691628, 50S-40691630, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691639, 50S-40691645*** *y anotaciones* ***2*** *y* ***3*** *de las matriculas inmobiliarias Nos.****50S-40691617, 50S-40691627, 50S-40691646****. Tal como fuera analizado en la parte motiva de la presente decisión, realícense las salvedades de Ley.*

ARTICULO CUARTO: *Realizando lo anterior, se ordena el CIERRE de las matriculas inmobiliarias* ***50S-40691604, 50S-40691605, 50S-40691606, 50S-40691607, 50S-40691608, 50S-40691609, 50S-406916010, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-40691623, 50S-40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648****, en virtud de los considerado en la parte motiva de la decisión que nos ocupa, efectúese las salvedades de Ley.*

ARTICULO QUINTO: *Notificar la presente decisión al representante legal o quien haga sus veces de la ASOCIACION PRODESARROLLO BARRIO ANTONIO JOSE DE SUCRE "ASPROSUCRE" TERCER SECTOR, a ANA VIRGINIA BERRIO SALAS, CESAR AUGUSTO ROZO, MARIA TERESA VARGAS LIZARAZO, JULIO CESAR PABON, JIMMY OJEDA GOYENECHE, LUZ ALMENDRA SANABRIA, NELSON CAMILO LARA SANABRIA, ARCELIA DIAZ PABON, LUCY LORENZA PINZON ROJAS, ANA CATALINA MUÑOZ RODRIGUEZ, ORLANDO ZAMBRANO, ANA ROSA CHAVES DE ZAMBRANO, BIBIANA DEL ROCIO ARIAS ANDRADE, MARTHA LILIANA RODRIGUEZ GONZALEZ, JENIFFER LORENA GARCIA ROMERO, SANDRA MILENA PARRA DURAN, HERMES ALEXANDER ANTONIO PEÑA, MARIO LEON, HERNANDO PULIDO GONZALEZ. De no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envió 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).

ARTICULO SEXTO: *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 1012 Articulo 50).*

ARTICULO SEPTIMO: *En firme el presente acto, culminar el proceso de calificación de los turnos con radicación 2018-38054 de la matrícula inmobiliaria No.50S-40391604, turno 2017-71671 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691609, turno 2020-17651 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691625, turno 2019-58374 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691626, turno 2021-3924 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691627, turno 2020-16824 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691629, turno 2020-23415 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691633, turnos 2018-69543, 2018-69544 de la matricula inmobiliaria 50S-40691635, turno 2021-23696 de la matricula inmobiliaria No.40691642, turno 2019-3368 de la matrícula inmobiliaria No.50S-40691647, para que previo estudio jurídico y en coherencia de lo antes decidido, se tomen las decisiones que en derecho corresponda…"*

Con citaciones para notificación personal bajo los radicados Nos.50S2021EE14896 de fecha al señor Nelson Camilo Lara Sanabria, No.50S2021EE14895 a la señora Luz Almendra Sanabria, No.50S2021EE14894 a la señora María Teresa Vargas Lizarazo, No.50S2021EE14893 al señor Cesar Augusto Rozo, No.50S2021EE14890 al señor Hernando Pulido González, No.50S2021EE14889 al señor Jimmy Ojeda Goyeneche, No.50S2021EE14888 y 50S2021EE14886 a la señora Lucy Lorenza Pinzón Rojas, No.50S2021EE14887 a la señora Ana Rosa Chaves de Zambrano, No.50S2021EE14892 a la señora Ana Virginia Berrio Salas, No.50S2021EE14898 a la señora Bibiana del Roció Arias Andrade, No.50S2021EE14897 al señor Orlando Zambrano, las mencionadas citaciones fueron remitidas con fecha del 01 de septiembre de 2021.

Con ocasión de las citaciones anteriormente mencionadas, el día 31 de agosto de 2021 la señora Ana Catalina Muñoz Rodríguez, el día 08 de septiembre de 2021 la señora María Teresa Vargas Lizarazo y el señor Cesar Augusto Rozo, el día 06 de septiembre de 2021 la señora Lucy Lorenza Pinzón, el día 10 de septiembre de 2021 el señor Nelson Camilo Lara Sanabria y Luz Almendra Sanabria, el día 09 de septiembre de 2021 el señor José Isnoraldo Silva, y el día 21 de septiembre de 2021 el señor Jimmy Ojeda Goyeneche, Luz Doris Pulido y Uberto Pulido en su calidad de herederos del señor Hernando Pulido, se notificaron personalmente de la Resolución No.00000378 de fecha 30 de agosto de 2021.

Que con ocasión a la presentación de la notificación personal mediante los radicados Nos.50S2021EE17418 al señor Orlando Zambrano, No.50S2021EE17419 a la señora Bibiana Roció Arias Andrade, No.50S2021EE17420 a la señora Ana Virginia Berrio Salas, No.50S2021EE17422 a la señora Ana Rosa Chaves de Zambrano fue remitido oficio para la notificación por aviso junto con la notificación correspondiente en la página Web.

Respecto de la Asociación Prodesarrollo Barrio Antonio José de Sucre "Asporsucre" se fijó fecha de publicación de citación para notificación personal el día 01 de septiembre de 2021 con desfijación el día 09 de septiembre 2021 al desconocer dirección de notificaron u otro medio. No obstante se realizó la publicación de la precitada resolución No.00000378 de fecha 30 de agosto de 2021 en la página Web.

Mediante radicado No.50S2021ER08160 de fecha 23 de agosto de 2021 mediante oficio la señora Ana Catalina Muñoz Rodríguez, solicito la expedición del certificado de tradición con relación al folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40691625, de lo cual el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur emitió respuesta con radicado No.50S2021EE17227 de fecha 16 de septiembre de 2021.

Mediante radicado No.50S2021ER08686 de fecha 03 de septiembre de 2021 mediante oficio la señora Marta Azucena Zamudio, solicito la expedición del certificado de tradición con relación al folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40691629, de lo cual el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur emitió respuesta con radicado No.50S2021EE17230 de fecha 16 de septiembre de 2021.

Mediante radicado No.50S2021ER06331 de fecha 01 de julio de 2021 mediante oficio el señor Segundo Prospero Acevedo, solicito la expedición del certificado de tradición con relación al folio de matrícula inmobiliaria No.50S-4061629, de lo cual el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur emitió respuesta con radicado No.50S2021EE15973 de fecha 02 de septiembre de 2021.

Mediante escrito bajo el radicado No.50S2021ER09212 de fecha 13 de septiembre de 2021 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, la señora Aura Victoria Torrez Tellez identificada con cedula No.40.730.589 de Bogotá en su calidad de representante de la Sociedad Asociación Prodesarrollo Barrio Antonio José de Sucre "Asprosucre", interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No.0378 del 30 de agosto de 2021, con remisión a esta Subdirección mediante radicado No.50S2021EE22609 con fecha 15 de diciembre de 2021.

El Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, mediante Resolución No.00000533 de 16 de noviembre de 2021, resolvió no modificar ni revocar el acto administrativo Resolución No.0000378 de 30 de agosto de 2021, proferida en la actuación administrativa No.AA-062-2020 y, concedió ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, el recurso de apelación impetrado.

Mediante el radicado No.50S2021EE21237 de fecha 25 de noviembre de 2021 a la señora Aura Victoria Torrez Tellez, se remitió oficio de citación para notificación personal de la resolución No.00000533 de 16 de noviembre de 2021.

Para el día 26 de noviembre de 2021 el señor José Isnoraldo Silva Lekama en su calidad de apoderado de la señora Aura Victoria Torres Tellez como represéntate de la Asociación Prodesarrollo Barrio Antonio José de Sucre "Asprosucre" se notificó personalmente del

contenido de la resolución No.00000533 de 16 de noviembre de 2021. Sin embargo el contenido de la resolución en comento fue debidamente publicado mediante aviso.

Por oficio radicado en esta Superintendencia con el No.SNR2021ER138271 de 28 de diciembre de 2021, el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, envió el recurso de apelación junto con el respectivo expediente a esta Subdirección.

II. VERIFICACIÓN DE LOS REQUISITOS DE FORMA Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO PRESENTADO

La Resolución No.00000378 de 30 de agosto 2021 fue notificada personalmente al abogado Jose Isnoraldo Silva Lekama en su calidad de apoderado de la Asociación Prodesarrollo Barrio Antonio José de Sucre "Asprosucre" el día 09 de septiembre de 2021 y el recurso de reposición en subsidio apelación se interpuso el 13 de septiembre de 2021 por parte de la señora Aura Victoria Torrez Tellez en su calidad de representante legal de la Asociación Prodesarrollo Barrio Antonio José de Sucre "Asprosucre", es decir dentro del término legal (10 días hábiles siguientes a la notificación). Además, los sustentó con la expresión concreta de los motivos de inconformidad y fundamentos legales, indicó su nombre, señaló la dirección donde recibiría notificaciones y firmó el escrito que los contiene. Por esta razón, al cumplirse los requisitos establecidos en la Ley 1437 de 2011 o Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección procede a resolver el recurso de apelación presentado.

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

De manera sintética, los fundamentos esgrimidos por la señora Aura Victoria Torrez Tellez identificada con cedula No.41.730.589 de Bogotá en su calidad de representante legal de la Asociación Prodesarrollo Barrio Antonio José de Sucre "Asprosucre" son los siguientes:

(…)

1. *En mi calidad de representante legal de la SOCIEDAD ASOCIACION PRODESARROLLO BARIO ANTONIO JOSE DE SUCRE " ASPROSUCRE" con NIT.10092-0, me notifique el día 09 de septiembre de 2021, de la resolución 0378 de 2021, de la cual solicito concederme el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, reconsiderando que no se tuvieron en cuenta todos los conceptos de las entidades del Distrito y la superintendencia de Notariado y registro, donde claramente se expresa como sus normas que no procede ni se expide licencia por tratarse de un predio ya legalizados su planos mediante la Resolución 0420 del 02 de octubre de 1998 que es un acto administrativo que hace las veces de Licencia de Urbanismo, lo que es imposible para las curadurías expedir licencia cuando ya existe legalización.*

2. *Elementos materiales de prueba, solo dice que se aportaron 2 pruebas y no se tuvieron en cuenta todas las pruebas aportadas por la ASOCIACION PRODESARROLLO BARRIO ANTONIO JOSR DE SUCRE "ASPROSUCRE" Barrio Antonio José de Sucre, como con las mismas que anoto en el siguiente punto número 3.*

3. *Si bien este cierto que el Decreto 1579 de 2012 es un fundamento jurídico, no se tuvieron en cuenta los fundamentos jurídicos, como artículo 2.2.6.5.1 legalización, del decreto 1077 de 20158 único reglamento del sector de Vivienda; Ley 1796 de 2016 que relaciona el estudio y tramites y expedición de Licencias; articulo 17 Decreto 1203 del 2017, como tampoco se tuvo en cuenta los conceptos que a continuación relaciono:*

   (…)
   ***c)** Concepto Secretaria Distrital de Planeación 2-2019-78960 de fecha 02 de diciembre de 201, dado que no se relacionó el chip; o nomenclatura urbana del predio o predios de su consulta se emite el concepto de forma general para el Desarrollo Antonio José de Sucre III, legalizado mediante la Resolución 420 del octubre de 1998 el cual aprobó el Plano Urbanístico US286/402 Y 03.*
   Damos claridad que el trámite de legalización hace las veces de licencia de Urbanismo se realiza para reconocer una situación d hacho, APRUEBA EL PLANO y asigna la norma correspondiente, definiendo áreas públicas y privadas para este desarrollo., (anexo)

   ***d)** Oficio curaduría Urbana 1. CU1-192509 de fecha 03 de diciembre de 2019, se lo primero señalar, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 2.2.6.5.1 del decreto 1077 de 2015 la Legalizacion Urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal o distrital reconoce, si a ello hubiere lugar, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por vivienda de intereses social. Aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística.(anexo).*
   El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitan las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.
   Que para el caso concreto, la administración Distrital Expidió la Resolución No.0420 el 02 de octubre de 1998, por el cual se incorporan, reconocen y reglamentan oficialmente unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados por fuera del perímetro urbano del Distrito capital en la localidad No. 5 de Usme, (anexo).
   (…)
   ***f)** Oficio Curaduría Urbana 4. 19-4-02317 de fecha 11 de diciembre de 2019, sobre el particular, en el marco de las competencias asignadas por la Ley al curador Urbano, me permito informarle, en términos generales, que el sistema de loteo con sus áreas y cotas de linderos corresponde a los aprobados en los planos de legalización… (anexo)*
   (…)
4. ***No es cierto** que en las consideraciones de la oficina de registro, se haya aportado material probatorio, porque no se menciona en la resolución objeto de la presente que se hallan allegado constancias de la secretaria distrital de planeación, de las curadurías, o de la superentendida de donde si fue consultado y aportada su respuesta conjunta con planeación.*

5. *Si bien es cierto que el art 16 decreto 1579 de 2012, habla de del requisito de nombrar el área restante, esta escritura 266 de fecha 27 de febrero de 2015 de la Notaria 36 de Bogotá, fue autorizada por la división jurídica, luego de ser devuelta con un turno anterior, por la solicitud de licencia y donde no fue indispensable que quedara nombrada el área restan ya que no sería utilizada y donde quien califico esta escritura debió ser consciente de la autorización para poder hacer el registro.*

6. *No es cierto que ahora bien las partes intervinientes han pretendido justificar la división del predio de mayo extensión efectuada mediante la Resolución 420 del octubre de 1998 del departamento Administrativo de Planeación distrital protocolizada en la escritura que se registró, que en su contenido textual expresa textualmente, y anexa copia del artículo 7º de la resolución que contrario a lo que dice la resolución dice:*

   ARTICULO 7º DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION Y/O CONSTRUCCION

   De acuerdo con lo previsto en el inciso No.2 del artículo 66 del Decreto Nacional 1052 del 16 de junio de 1998, la presente resolución hará las veces de Licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de las urbanizaciones objeto de legalización, siempre y cuando dichos inmuebles no excedan el rango de los 90 (noventa) salarios mínimos legales mensuales, igualmente se entienden legalizadas las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción establecidos en esta Resolución lo aquí previsto solo procede cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones hayan terminado antes del 9 de agosto de 1998.

   A partir de la vigencia de la presente Resolución toda obra de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, así como de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión, que en adelante en los desarrollos aquí legalizados deberá estar amparada por la respectiva licencia y sujetarse a las normas urbanísticas previstas en esta Resolución y demás vigentes sobre la materia y a los requisitos sobre las redes de servicios señaladas por las empresas de servicios públicos…"

III. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

El Registrador de Instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur mediante Resolución No.00000378 de fecha 30 de agosto de 2021 sustento sus argumentos y decisión que se pueden resumir así:

"(…)

Como ya se estableció en la resolución No.00000581 del 06/11/2019, que decidió la actuación administrativa No. 107-2016, la escritura 266 del 27/02/2015, de la Notaria 36 del circulo de Bogotá, inscrita en la anotación 107 de la matricula inmobiliaria No.50S-505539, el enunciado instrumento notarial al tratarse de una segregación entendida como el desenglobe del predio, requería que tuviera el área restante del mismo por lo que la ausencia de dicho requisito

implicaba que no procedía la inscripción del documento tal como manda el parágrafo del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012.

*Sin embargo, no solamente se registró, sino que además se abrieron 45 matrículas inmobiliaria, contraviniendo por lo tanto las normas que enmarcan la actividad registral que implican de acorde con los principios generales del derecho que la suerte de lo accesorio sigue la suerte de lo principal, lo que conlleva que la anotación 107 de la matricula inmobiliaria No.**50S-505539,** debe ser dejada sin valor ni efecto jurídico pues la misma ha incumplido con los requisitos establecidos para su registro tal como fuera referenciado anteriores, lo que a la par con ello debe generar que se cierren todas las matriculas inmobiliarias que nacieron a partir de dicha inscripción de las previamente deberán ser dejadas son valor ni efecto registral cada una de las anotaciones que se encuentra inscritas en las matriculas inmobiliarias.*

Ahora bien, las partes intervinientes en la presente actuación han pretendido justificar la división del predio de mayor extensión en atención a la legalización efectuada mediante la Resolución No.0420 del 02/10/1998 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, protocolizada en la escritura que se registró, que en su contenido textual expresa:

> *"ARTICULO 7º DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION Y/O CONSTRUCCION*
>
> *De acuerdo con lo previsto en el inciso No.2 del artículo 66 del Decreto Nacional 1052 del 16 de junio de 1998, la presente resolución hará las veces de Licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de las urbanizaciones objeto de legalización, siempre y cuando dichos inmuebles no excedan el rango de los 90 (noventa) salarios mínimos legales mensuales, igualmente se entienden legalizadas las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción establecidos en esta Resolución lo aquí previsto solo procede cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones hayan terminado antes del 9 de agosto de 1998.*
>
> *A partir de la vigencia de la presente Resolución toda obra de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, así como de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión, que en adelante en los desarrollos aquí legalizados deberá estar amparada por la respectiva licencia y sujetarse a las normas urbanísticas previstas en esta Resolución y demás vigentes sobre la materia y a los requisitos sobre las redes de servicios señaladas por las empresas de servicios públicos*
>
> *PARAGRAFO*
>
> *A los predios excluidos de la legalización señalada en el artículo segundo de la presente resolución, no se les expedirán licencias de construcción en tanto subsistan las causas que dieron motivo a la exclusión."*

Con relación a lo anterior, se tiene entonces que la legalización a que se refiere la resolución va encaminada a cobijar las incluidas en el plano del desarrollo Antonio José de Sucre III Nos.US286/4-02 y 03, del que al remitirnos a la matricula inmobiliaria No.50S-505539, en cuanto a su descripción se refiere a un solo predio por lo que entonces no es recibo pretender hacer creer el terreno ya se encontraba dividido en el número de predio que se indican en la escritura 266 del 27/02/2015 de la notaria 36 del circulo de Bogotá, pues ello no es coherente con la descripción que presente el inmueble que indica el área y linderos de la totalidad del bien

raíz que se fragmenta divide, lo que permite arribar a la conclusión que la división del terreno se hace mediante la escritura 266 del 27/02/2015, es decir 17 años posteriores a la legalización, lo que implica en consecuencia tal como lo impone el mismo acto administrativo de legalización, que las divisiones posteriores deben contar con la licencia de división y construcción de la que carece la escritura registrada en la anotación 107 de la matricula inmobiliaria No-50S-505539.

Por consiguiente, resulta prudente acudir al Decreto 1469 del 30/04/2010 "Por el cual se reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que se desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disipaciones" que en el artículo 5, norma vigente para la época en que se realiza la escritura…

(…)

En consecuencia, el predio objeto de la división previamente debe ser sometido a las exigencias que se señalan, las cuales deben ser anteriores a la división que se realice para obtener la autorización que será otorgada por la curaduría siempre y cuando se cumplan los planes de ordenamiento territorial y del uso del suelo, para lo anterior además es necesario tener como soporte o estipulado en el artículo 7 de la Ley 810 de 2003… (…)

En este orden de ideas, los actos que constituyan división material de inmuebles deben contar con licencia otorgada por la curaduría urbana, lo cual ha sido flagrantemente omitido acudiendo para ello a la protocolización de la resolución de incorporación y reconocimiento de unos desarrollos urbanísticos de la localidad de Usme, lo que evidencia que el único propósito ha sido el de dar apariencia de legalidad a la división material que no contaba con soporte que permitiera esta.

En consecuencia, las situaciones presentadas y que han sido ventiladas en el presente caso, constituyen un error en el registro que debe ser corregido desde ñas raíces en que se produjo este, atendiendo lo previsto en los artículo 59, título XIII Corrección de errores y actuaciones administrativas, y 60 de la Ley 1579 de 2012…

(…)"

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: *Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 107 de la matricula inmobiliaria No**.50S-505539**, que contiene la escritura 266 del 27/02/2015 de la notaria 36 del circulo de Bogotá, acorde la parte motiva de esta determinación. Efectúese la salvedad de Ley.*

ARTICULO SEGUNDO*: En atención a lo dispuesto en el artículo anterior, se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación **1** de las matriculas inmobiliarias Nos.**50S-40691604, 50S-40691605, 50S-40691606, 50S-40691607, 50S-40691608, 50S-40691609, 50S-406916010, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-40691623, 50S-40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634,*

50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648*. Por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución. Efectúese la salvedad de Ley.*

ARTICULO TERCERO*: Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación **2** de las matriculas inmobiliarias **50S-40691607, 50S-40691612, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691622, 50S-40691628, 50S-40691630, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691639, 50S-40691645** y anotaciones **2** y **3** de las matriculas inmobiliarias Nos.**50S-40691617, 50S-40691627, 50S-40691646****. Tal como fuera analizado en la parte motiva de la presente decisión, realícense las salvedades de Ley.*

ARTICULO CUARTO: *Realizando lo anterior, se ordena el CIERRE de las matriculas inmobiliarias **50S-40691604, 50S-40691605, 50S-40691606, 50S-40691607, 50S-40691608, 50S-40691609, 50S-406916010, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-40691623, 50S-40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648****, en virtud de los considerado en la parte motiva de la decisión que nos ocupa, efectúese las salvedades de Ley.*

ARTICULO QUINTO: *Notificar la presente decisión al representante legal o quien haga sus veces de la ASOCIACION PRODESARROLLO BARRIO ANTONIO JOSE DE SUCRE "ASPROSUCRE" TERCER SECTOR, a ANA VIRGINIA BERRIO SALAS, CESAR AUGUSTO ROZO, MARIA TERESA VARGAS LIZARAZO, JULIO CESAR PABON, JIMMY OJEDA GOYENECHE, LUZ ALMENDRA SANABRIA, NELSON CAMILO LARA SANABRIA, ARCELIA DIAZ PABON, LUCY LORENZA PINZON ROJAS, ANA CATALINA MUÑOZ RODRIGUEZ, ORLANDO ZAMBRANO, ANA ROSA CHAVES DE ZAMBRANO, BIBIANA DEL ROCIO ARIAS ANDRADE, MARTHA LILIANA RODRIGUEZ GONZALEZ, JENIFFER LORENA GARCIA ROMERO, SANDRA MILENA PARRA DURAN, HERMES ALEXANDER ANTONIO PEÑA, MARIO LEON, HERNANDO PULIDO GONZALEZ. De no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envió 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).*

ARTICULO SEXTO: *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 1012 Articulo 50).*

ARTICULO SEPTIMO: *En firme el presente acto, culminar el proceso de calificación de los turnos con radicación 2018-38054 de la matrícula inmobiliaria No.50S-40391604, turno 2017-71671 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691609, turno 2020-17651 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691625, turno 2019-58374 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691626,*

turno 2021-3924 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691627, turno 2020-16824 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691629, turno 2020-23415 de la matricula inmobiliaria No.50S-40691633, turnos 2018-69543, 2018-69544 de la matricula inmobiliaria 50S-40691635, turno 2021-23696 de la matricula inmobiliaria No.40691642, turno 2019-3368 de la matrícula inmobiliaria No.50S-40691647, para que previo estudio jurídico y en coherencia de lo antes decidido, se tomen las decisiones que en derecho corresponda…" (…)"**.**

Por la anterior decisión la señora Aura Victoria Torrez Téllez decide interponer los recursos de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la resolución que antecede. Motivo por el cual el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur argumento mediante la Resolución 00000533 del 16 de noviembre de 2021 que decidió el recurso de reposición, los argumentos que se pueden resumir así:

"(…)
Resulta procedente entrar a valorar los planteamientos de la recurrente, respecto de los cuales debe decirse que ya habían sido esgrimidos en la intervención anterior que dentro de la actuación tuvo la señora AURA VISTORIA TORREZ TELLES, planteando las mismas situaciones que son hoy objeto del recurso y respecto de los cuales en la resolución que decidió la actual actuación se tuvo la oportunidad de pronunciarse al respecto, de los cuales en la resolución que decidió la actual actuación se tuvo la oportunidad de pronunciarse al respecto, en las que se hizo alusión que precisamente la resolución 0420 del 02/10/1998 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, protocolizada en la escritura que se registró, de manera diáfana expresa:

> *"A partir de la vigencia de la presente Resolución toda obra de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones,* ***así como de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión, que se adelante en los desarrollos aquí legalizados debe estar amparado por la respectiva licencia****…" (Resaltado y subrayado no original)*

Como se advierte, ha sido la misma resolución de legalización la que dispuso un antes y un después, en el atendido que posterior a la legalización de los predios, todas las divisiones que se hicieran de los terrenos yacentes debían de contar con la correspondiente licencia de la que tratan las normas existentes para el momento en que se registró y llevo a cabo la división, al igual que las actuales disposiciones, por lo tanto, no son de recibo los planteamientos a los que alude la recurrente cuando busca escudarse en conceptos que no pueden estar por encima de las normas que rigen los temas relacionados con la división de inmuebles y de los que ampliamente se hizo alusión en el acto administrativo contra el que la impugnante muestra su desacuerdo quien señala que la división del terreno se encontraba desde la misma época en que se hizo la legalización, sin presentar ninguna prueba que así lo muestre pues en contrario la misma escritura 266 del 27/02/2015, refiere el desenglobe del inmueble a partir de ese momento, es decir en el año 2015 y no desde la legalización, por lo tanto, no es procedente acceder a las pretensiones concernientes a la revocatoria de la resolución No.00000378 DEL 30/08/2021, cuando los argumentos no logran demostrar legalmente que existan elementos de

juicio necesario que permitan justificar el hecho por el que no se aportó la licencia de división o desenglobe del terreno cuando existen normas que exigen dicho requisito los cuales la oficina de registro no puede desconocer so pena de asumir responsabilidad de índole legal…"

V. PRUEBAS

Con el propósito de resolver el recurso interpuesto, se tendrá como material probatorio cada una de las siguientes pruebas, obrantes en 234 folios, así:

1. Oficio por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur sobre la remisión del recurso de apelación ND-167-2021 relacionado con la actuación administrativa AA-062-2020 MI-50S-505539 y sus segregados (Folios 1-2)
2. Resolución No.00000581 del 06 de noviembre de 2019 mediante la cual se decidió Actuación administrativa No.107-2016 por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur. (Folios 3-10)
3. Oficio Derecho de petición por parte de la señora Aura Victoria Torrez Téllez mediante el radicado No.50S2020ER04007 de fecha 13/05/2020 y anexos (Folios 11-19)
4. Oficio solicitud expedición de certificado de tradición y derecho de petición instaurados por la señora Aura Victoria Torrez Téllez mediante los radicados Nos.50S2020ER03928 de fecha 12/05/2020 y No.50S2020ER03927 de fecha 12/05/2020. (Folios 20-26)
5. Oficio con radicado No.50S2020ER05690 de fecha 26/06/2020 instaurado por la señora Ana Catalina Muñoz Rodríguez oficio en respuesta por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante el radicado No.50S2020EE11818 de fecha 02/07/2020. (Folio 27-28 revés)
6. Oficio con radicado No.50S2020ER05687 de fecha 26/06/2020 instaurado por la señora Lucy Lorena Pinzón Rojas y oficio en respuesta por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante el radicado No.50S2020EE11817 de fecha 02/07/2020. (Folios 27 revés-28)
7. Radicado 2-2020-00732 Secretaria Distrital de Planeación y demás conceptos requeridos (Folios 29-34)
8. Poder Especial mediante Escritura No.221 de fecha 01/02/2017 de la señora Aura Victoria Torres Téllez al señor José Isnoraldo Silva Lekama (Folios 34 revés-37)
9. Auto de fecha 06/07/2020 mediante el cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur inicia Actuación Administrativa AA-062-2020. (Folios 38 reves-50)
10. Oficios de Comunicación a las partes interesadas sobre la expedición del Auto de fecha 06/07/2020 y sus certificaciones de entrega. (Folios 50-76)
11. Publicación aviso página web del Auto de fecha 06/07/2020. (Folios 77-78)
12. Oficios solicitudes por parte de las partes interesadas y contestación de las mismas por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá Zona Sur. (Folios 79-121).
13. Resolución No.00000378 de fecha 30/08/2021 por medio de la cual se decide una Actuación Administrativa sobre las matriculas inmobiliarias No.50S-505539 y sus segregados. (Folios 121-139)

14. Constancias de notificaciones personales de la Resolución No. No.00000378 de fecha 30/08/2021 por medio de la cual se decide una Actuación Administrativa. (Folios 139 revés -141 y 147)
15. Copia del Poder Especial mediante Escritura No.221 de fecha 01/02/2017 de la señora Aura Victoria Torres Téllez al señor José Isnoraldo Silva Lekama. (Folios 142-143)
16. Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá. (Folios 144-146)
17. Oficios de Citaciones a las partes interesadas de la Resolución No. No.00000378 de fecha 30/08/2021 por medio de la cual se decide una Actuación Administrativa con sus respectivas constancias de certificación de entrega (Folios 148-159)
18. Publicación aviso página web de la Resolución No. No.00000378 de fecha 30/08/2021. (Folios 160-161)
19. Oficios de notificaciones por aviso a las partes interesadas de la Resolución No. No.00000378 de fecha 30/08/2021 por medio de la cual se decide una Actuación Administrativa con sus respectivas constancias de certificación de entrega (Folios 161 reves-165)
20. Solicitudes ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur por las partes interesadas y oficios de respuestas emitidas por la ORIP. (Folios 166-182)
21. Oficio de remisión del Recurso de Apelación ND-167-2021 relacionado a la actuación administrativa AA-062-2020 bajo radicado No.50S2021EE22609 de fecha 15/12/2021. (Folios183-185)
22. Resolución No.00000533 de fecha 16/11/2021 por medio de la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur resolvió el recurso de reposición y concedió el de apelación. (Folios 186-189)
23. Constancia de notificación personal de la Resolución No.00000533 de fecha 16/11/2021 al señor Jose Isnoraldo Silva Lekama en su calidad de apoderado de la señora Aura Victoria Torres Téllez. (Folio 190)
24. Copia del poder Especial mediante Escritura No.221 de fecha 01/02/2017 de la señora Aura Victoria Torres Téllez al señor José Isnoraldo Silva Lekama. (Folio 190-195)
25. Oficio de citación enviado a la señora Aura Victoria Torres Tellez para la presentación a notificación personal bajo el radicado No.50S2021EE21237 de fecha 25/11/2021 y publicación por aviso de la Resolución No.00000533 de fecha 16/11/2021.(Folio 195-197)
26. Certificados de Folios de matrículas inmobiliarias Nos.50S-505539, 50S-40691607, 50S-40691609, 50S-40691610, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-40691623, 50S-40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648. (Folios 198-234)

V. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Entrando en materia, se procederá por parte de este despacho, a realizar el respectivo estudio y análisis de cada uno de los documentos que conforman el acervo probatorio, así como del escrito contentivo del recurso de apelación interpuesto por la señora Aura Victoria Torres Tellez identificada con cedula No.41.730.589 en su calidad de representante legal de la ASOCIACION PRODESARROLLO BARRIO ANTONIO JOSE DE SUCRE "ASPROSUCRE" TERCER SECTOR, con la finalidad de determinar si la Resolución No. 00000378 del 30 de agosto de 2021 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá Zona Sur se ajusta a nuestro ordenamiento jurídico y en especial, a las normas que regulan el registro de instrumentos públicos.

Es así como el caso *sub examine* se abordará bajo una serie de puntos que se desarrollarán a continuación, sin olvidar que el tema central de la controversia, el cual radica en la conducencia de realizar los ajustes y correcciones pertinentes a los folios de matrícula inmobiliaria 50S-505539 y sus segregados 50S-40691604, 50S-40691605, 50S-40691606, 50S-40691607, 50S-40691608, 50S-40691609, 50S-406916010, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-40691623, 50S-40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648.

De la competencia de los Registradores de Instrumentos Públicos – Autonomía Registral

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 de 2014.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 92 del Estatuto Registral, los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos a su cargo.

El Estatuto de Registro o Ley 1579 de 2012, consagró: "Artículo 1°- *El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes*".

Igualmente, el Artículo 22 del referido Estatuto dispuso que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, prestarán el servicio público de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012 y las demás normas que le reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, títulos y documentos sometidos a registro, ésta se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece autonomía en el ejercicio de las funciones de los Registradores, la que ejercen sobre el respectivo círculo registral asignado por ley.

De la corrección en el registro inmobiliario

La facultad de corrección de los actos administrativos de inscripción de documentos públicos asignada a los Registradores, se fundamenta en los artículos 59 y la parte final del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 en el sentido claro y preciso de que la matrícula inmobiliaria deberá exhibir en todo momento, el verdadero estado jurídico del respectivo bien.

Dispone el artículo 59 y la parte final del artículo 60:

> "***Art. 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 aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.*
> *Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.*
> *Los errores que modifican la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, sólo 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. (…)""*
>
> ***Art. 60.- Recursos.***
> *(…)*
> *Cuando 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."*

En materia registral, los errores pueden ser de forma o de fondo; en principio y por regla general, la corrección de los errores de forma no requiere de actuación administrativa que culmine con resolución; estos podrán corregirse en cualquier tiempo, sin gestión adicional alguna, sustituyendo la información errada por la correcta o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto. Lo corregido debe salvarse en el ítem del folio de matrícula respectivo, denominado "Salvedades".

En este orden, es preciso destacar que los errores de forma o errores mecanográficos o de digitación son los que se comenten al momento de realizar el asiento o anotación respectiva. Puede decirse que son aquellos en los que se incurre al transcribir en el folio de matrícula, cuando se escriba en forma errada un nombre, un número, una fecha, una letra, una palabra, una frase o la naturaleza jurídica del acto y que no modifican o alteran sustancialmente la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria.

Ahora bien, para los casos en que el error modifica la situación jurídica del inmueble y este hubiere sido publicitado o haya surtido efectos entre las partes o ante terceros - como en el caso que nos ocupa - se requiere el trámite de la actuación administrativa bajo el resorte procedimental de la Ley 1437 de 2011, a fin de respetar las garantías procesales dispuestas en la ley.

De otra parte, también se adelantará actuación administrativa en los eventos en que la anotación se realice contraviniendo norma que la prohíbe o sea manifiestamente ilegal, en cuyo caso no se requiere autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro. (Parte final del Art 60 Ley 1579 de 2012). Subrayas.

Así mismo, y teniendo en cuenta una vez más, que el registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012, debemos precisar que nuestro legislador no preceptuó término de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, porque el trascurso o paso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

Lo anterior no es más que la manifestación de una premisa fundamental que ha hecho carrera en el derecho registral inmobiliario: *"el error cometido en el registro no crea derecho"*, pues los actos de inscripción que profieren los Registradores, por sí solos, no confieren derechos, porque estos nacen de los actos o negocios celebrados por los particulares o de las providencias proferidas por las autoridades judiciales o administrativas, autorizados o expedidos conforme a la Ley.

Sobre el objeto y la finalidad de las actuaciones administrativas en el registro de instrumentos públicos.

La actuación administrativa es el conjunto de las decisiones y operaciones que provienen de las autoridades públicas, cuando en el ejercicio de sus funciones cumplen los cometidos estatales, en aras de prestar satisfactoriamente los servicios públicos y hacer efectivos los derechos e intereses reconocidos por la ley a los administrados.[1] Ello quiere decir que a través de la actuación administrativa, el ciudadano tiene la posibilidad de acudir ante la Administración a reclamar un derecho, o a solicitar la corrección o enmendadura de alguna situación que le cause un perjuicio o que sea contraria a la Constitución o la ley.

En este orden, es conveniente reafirmar que nuestro legislador estableció la publicidad de los títulos o documentos inscritos como uno de los objetivos primordiales a cargo de las oficinas de registro de instrumentos públicos, como prestadoras del servicio público registral, no debemos olvidar que dicho objetivo es a la vez un principio de orden constitucional y legal al que se encuentra supeditado el Poder Público y en especial la Administración Pública, a través de las decisiones que profieren los servidores públicos y que permiten alcanzar los fines del

[1] *El Registro de Instrumentos Públicos. Superintendencia de Notariado y Registro, Cartilla XII. Pag 45, 2005*

Estado Social de Derecho. De tal importancia resulta el principio de publicidad en materia registral, que al mismo se encuentran asociados otros principios de orden constitucional, tal y como sucede con los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.

En atención a ello, surge la obligación para el Registrador de Instrumentos Públicos de garantizar, con base en los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad, que la información reflejada en los folios de matrícula inmobiliaria[2], con relación a un predio determinado, sea lo más fiel y veraz, es decir, que el certificado de tradición exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica. Por esta razón, los títulos o documentos llevados para su inscripción en las oficinas de registro de instrumentos públicos deben ser válidos y perfectos para que puedan ser objeto de registro, por consiguiente, es pertinente que sean examinados por el funcionario calificador o por el Registrador basados en el principio de legalidad[3], estudiando y analizando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales exigidos por la normatividad vigente, para su consecuente inscripción o anotación.

Toda vez que la labor de calificación se trata de una actividad registral realizada por personas, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, ella no está exenta como toda labor humana, que eventualmente se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, verbigracia cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador o del funcionario calificador, o cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes.

En atención a este tipo de situaciones que suelen ocurrir y con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, le asiste al Registrador de Instrumentos Públicos el deber constitucional y legal de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando ellos adolezcan de inconsistencias que impiden que la información del predio en cuestión refleje de manera real y exacta, su situación jurídica, ello a través de la correspondiente actuación administrativa.

En atención a ello, no le es dable al Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir los actos de inscripción o anotación publicitados indebidamente en las matrículas inmobiliarias, con la finalidad de que estas reflejen la real situación jurídica de un predio y se ajusten al ordenamiento jurídico colombiano, pues con fundamento en el principio registral de legalidad, sólo pueden ser inscritos en el registro de instrumentos públicos aquellos *"títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción."*

Caso concreto

[2] Ibíd., art. 49.
[3] Ibíd., Literal d) del artículo 3° y artículo 16.

Mediante la Resolución No.00000581 de fecha 06 de noviembre de 2019 el Registrador de Instrumentos Públicos de la Oficina de Registro de Bogotá Zona Sur decidió Actuación Administrativa No.107 de 2016 con el objetivo de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No.50S-505539 y su anotación No.107, en la cual fue registrada la Escritura Publica No.266 de fecha 27 de febrero de 2015, otorgada en la Notaria No.36 de Bogotá, debido a que mediante solicitud interna del 13 de mayo de 2016 proveniente de la Coordinación del grupo de gestión jurídico registral de la oficina señalo una presunta adulteración de contenido y a pesar de ello, esta fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

El anterior, Acto administrativo decidió según los hallazgos corregir el comentario de la anotación No.107 del folio de matrícula inmobiliaria No.50S-505539, suprimiendo la frase de "Área Restante 4237.99 M2", remitir copia del acto administrativo a la Fiscalía 45 Especializada Unidad Publica y Orden Económico para lo de su competencia y efectuar la apertura de una nueva actuación administrativa respecto de los hallazgos relacionados con el registro de la Escritura Publica 266 de fecha 27 de febrero de 2015, teniendo en cuenta por un lado que se pudo identificar que la escritura al no contemplar en su texto un área restante, esta ausencia permitiría concluir que no contenía uno de los requisitos plasmados en el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 que establece que se deberá citar el área restante del predio cuando se trate de segregaciones o ventas parciales.

Agregado a lo anterior la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur evidencio adicionalmente que el loteo contenido en la precitada escritura, como soporte se presentó la Resolución No. 420 del 02 de octubre de 1998 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en la cual "incorporan, reconocen y reglamentan oficialmente unos desarrollos, asentamientos o barrios localizados por fuera del perímetro urbano del Distrito Capital en la localidad No.05 de Usme" teniendo en cuenta que esta menciona que toda situación posterior a la entrada en rigor de la misma, cuando se trate de modificaciones se deberá acompañar de su correspondiente licencia.

De manera que mediante Auto de fecha 06 de julio de 2020 el Registrador de Instrumentos Públicos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur decide iniciar la actuación administrativa para definir la real situación jurídica del bien inmueble bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-505539 y sus segregados 50S-40691604, 50S-40691605, 50S-40691606, 50S-40691607, 50S-40691608, 50S-40691609, 50S-406916010, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-40691623, 50S-40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648, la cual es decidida mediante la Resolución No.00000378 del 30 de agosto de 2021 que ordeno dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación No.107 de la matricula inmobiliaria No.50S-505539 que contiene el registro de la Escritura Publica No.266 de fecha 27 de febrero de 2015, la anotación No.1 de las matriculas inmobiliarias segregadas ya citadas, la anotación No.2 de las matriculas inmobiliarias Nos.50S-40691607, 50S-40691312, 50S-

40691619, 50S-40691620, 50S-40691622, 50S-50691628, 50S-40691630, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691639, 50S-40691645, la anotación No.2 y 3 de las matriculas inmobiliarias Nos.50S-40691617, 50S-40691627, 50S-40691646 en consecuencia ordena el cierre de las 45 matrículas inmobiliarias segregadas del folio de matrícula inmobiliaria No.50S-505539.

Por consiguiente la señora Aura Victoria Torres Téllez, interpuso los recursos de reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución No.00000378 del 30 de agosto de 2021, de manera que el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante la Resolución No.00000533 de fecha 16 de noviembre de 2021 resolvió el recurso de reposición decidiendo no modificar ni revocar el acto Administrativo resolución No.00000378 del 30 de agosto de 2021 proferida dentro de la actuación administrativa No.AA-062-2020.

De lo anterior esta Subdirección recibe la Actuación administrativa No.AA-062-2020 bajo el radicado SNR2021ER138271 de 28 de diciembre de 2021 junto con todos los documentos que conforman el expediente asignándole como número de expediente No.SAJ389-2021, para entrar a resolver lo de su competencia.

Es conducente iniciar el estudio con el primer hallazgo identificado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con relación al área restante que no fue incluida en la Escritura Publica No.266 del 27 de febrero de 2015, teniendo en cuenta que validando el documento aportado original, el cual menciona en su numeral cuarto el desenglobe de los lotes y manzanas correspondientes sin mencionar el área restante careciendo así de un requisito esencial pues al tratarse del registro de desenglobe, esta figura requiere que se cumpla con lo preceptuado en el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 el cual establece:

> *"**Artículo 16.** Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.*
>
> ***Parágrafo 1°.** No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de **segregaciones** o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión (sic) así **como el área restante**…"*
> *(Subrayado y negrilla fuera del texto)*

De esta reseña normativa se extrae la exigencia legal de identificar el inmueble por su área restante, de tal suerte que la inscripción de la escritura al tratarse de una segregación debe tener la determinación de su área restante, lo cual significa, que constituye un factor determinante no solo con la forma de identificar el bien sino que también es un requisito que debe constar en la escritura para la viabilidad de su registro.

Pues si bien es cierto la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur registro la citada escritura debido a que según la validación en el sistema IRIS DOCUMENTAL como parte del proceso interno de preparación de documentos para calificación, en la imagen ubicada en "archivo 149" se pudo apreciar la inserción en la página 4 y "archivo 155" pagina 19

de la escritura una nota donde se señaló el área restante de 4.237,99m2 lo que permitió en su momento el registro de la misma, sin embargo por las circunstancias ya señaladas en la actuación administrativa A.A 107 de 2016 la ORIP de Bogotá Zona Sur decidió bajo las facultades que le otorga la Ley 1579 de 2012 corregir el comentario en la anotación No.107 del folio de matrícula inmobiliaria No.50S-505539 y ordenar el cierre de las 45 matrículas inmobiliarias segregadas, de manera que esta disposición deja un vacío por falta de citación en área restante en lo expresado en la Escritura Publica No.266 del 27 de febrero de 2015 generando el careciendo de uno de los requisitos esenciales cuando se trata de la figura de desenglobe, generando así en consecuencia el cierre de las 45 matrículas inmobiliarias segregadas.

Al respecto la recurrente argumenta en su oficio de interposición de recursos que *"8. En cuanto al área restante, a pesar de ser autorizado el registro de la escritura 266 de 2015, turno 2015-36422 por ser devuelta anteriormente, sin el área restante, y cumpliendo el mínimo de exigencias, Deberá indicarse que se aclare y/o declare, área restante con fundamento en los artículo 102 y 103 del decreto 960 de 1970, con el fin de sanear el área restante Decreto 2157 de 1995"* con lo citado se concluye, que la recurrente reconoce que no declaró el área restante en debida forma, frente a ello, la necesidad de identificar y alinderar la parte restante pues esta tiene como finalidad garantizar el cumplimiento de publicitar la verdadera situación jurídica de los bienes inmueble pues como ya se señaló en el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 se encuentran los requisitos de identificación de los bienes inmuebles que sufren la figura de segregación, contrario y no consecuente con la apreciación de la recurrente al manifestar que no fue indispensable que quedara plasmada por no ser utilizada (tomado de citación en numeral 5 del memorial de interposición de recursos).

Ahora bien en cuando a la segunda circunstancia reflejada con relación a la licencia de Subdivisión la recurrente manifiesta que la Escritura Pública se encuentra amparada para realizar la subdivisión bajo la Resolución No. 0420 del 02 de octubre de 1998, por medio de la cual se incorporan, reconocen y reglamentan oficialmente unos desarrollos, asentamiento o barrios localizados por fuera del perímetro urbano del Distrito Capital en la localidad No.5 de Usme expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual establece:

> *"ARTICULO 7º DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACION Y/O CONSTRUCCION*
>
> *De acuerdo con lo previsto en el inciso No.2 del artículo 66 del Decreto Nacional 1052 del 16 de junio de 1998, la presente resolución hará las veces de Licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de las urbanizaciones objeto de legalización, siempre y cuando dichos inmuebles no excedan el rango de los 90 (noventa) salarios mínimos legales mensuales, igualmente se entienden legalizadas las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción establecidos en esta Resolución lo aquí previsto solo procede cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones hayan terminado antes del 9 de agosto de 1998.*
>
> *A partir de la vigencia de la presente Resolución toda obra de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, así como de urbanización, parcelación,* ***loteo o subdivisión, que en adelante en los desarrollos aquí legalizados deberá estar amparada por la respectiva licencia*** *y sujetarse a las normas urbanísticas previstas en esta Resolución y*

demás vigentes sobre la materia y a los requisitos sobre las redes de servicios señaladas por las empresas de servicios públicos

PARAGRAFO

A los predios excluidos de la legalización señalada en el artículo segundo de la presente resolución, no se les expedirán licencias de construcción en tanto subsistan las causas que dieron motivo a la exclusión." (Subrayado y negrilla fuera del texto)

De lo anterior se puede apreciar que la resolución es clara en establecer que todo loteo o subdivisión, posterior a la vigencia de esta, deberá contar con su respectiva licencia, lo que puede interpretarse como una condición cuando se desarrollen o se pretendan dichas circunstancias lo que genera la carencia de dicha licencia en la Escritura que en su momento se registró en la anotación No.107 del folio de matrícula No.50S-505539.

Ahora Bien, la recurrente señalo en su memorial de interposición de los recursos que no se acogieron en el análisis algunos documentos para la decisión por parte la ORIP de Bogotá Zona Sur con relación al sustento del amparo sobre la Resolución que determino la subdivisión dentro de la escritura pública No. 266 del 27 de febrero de 2015 entre los cuales relaciono el oficio 19-4-02317 del 11 de diciembre de 2019, el cual dio contestación a la solicitud sobre si la Resolución No.0420 del 02 de octubre de 1998 y planos US 286/4-02/03 harían las veces de licencia de urbanización para subdividir los predios, en su párrafo tercero refiere que si se requiere subdividir el loteo aprobado se deberá tramitar la respectiva licencia para tal fin cumpliendo con la normatividad vigente en concordancia con lo dispuesto en el artículo 7 de la resolución No.0420 del 02 de octubre de 1998. Así mismo el concepto 2-2019-78960 es claro en manifestar que:

*" Damos claridad que el trámite de legalización hace las veces de licencia de urbanismo, se realiza para reconocer una situación de hecho, APRUEBA EL PLANO DE **LOTEO** y asigna la norma correspondiente, definiendo las áreas públicas y probadas para este desarrollo.*

*Ahora bien, si el peticionario requiere realizar una **subdivisión** al plano urbanístico aprobado, debe adelantar el trámite de "licencia de subdivisión" ante una curaduría de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 específicamente lo señalado en el "ARTICULO 2.2.6.1.1.6 Licencia de subdivisión y sus modalidades."* (Subrayado y negrilla fuera del texto)

De lo antes relacionado se concluye ciertamente que aún mas los conceptos solicitados por la recurrente y expedidos por la Secretaria Distrital de Plantación y la Curaduría Urbana en efecto se requiere que al tratarse de subdividir se requiere de la expedición de la licencia correspondiente.

En virtud de lo anterior se puede determinar que la misma resolución No.0420 del 02 de octubre de 02 de octubre de 1998, los conceptos y oficios emitidos por la Secretaria Distrital de Planeación y la Curaduría Urbana dispusieron las condiciones en las modificaciones que fueran realizadas con posterioridad a la entrada en vigencia de la resolución ya citada por lo que no puede hallársele la razón a la recurrente primeramente sobre los sustentos esgrimidos en su

memorial y mucho menos en precisar que los oficios y conceptos no fueron tenidos en cuenta para la decisión asumida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, empero que conforman parte del contenido del expediente remitido a esta Subdirección

Por consiguiente, el trámite deberá realizarse conforme lo establece el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010 por medio del cual se reglamentan las disposiciones sobre las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones por competencia que desempeñan los curadores, que para el caso en concreto el Artículo 6º del decreto referido establece las modalidades de la licencia de subdivisión entre otras disposiciones como también aplicar la normatividad necesaria para la aprobación y registro del acto administrativo.

Conforme lo expuesto en precedencia y de acuerdo a las argumentaciones adicionales arriba indicadas, esta subdirección observa que la actuación desplegada al interior de la actuación administrativa que vincula el folio de matrícula inmobiliaria Nos.50S-505539 y sus segregados Nos. 50S-40691604, 50S-40691605, 50S-40691606, 50S-40691607, 50S-40691608, 50S-40691609, 50S-406916010, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-40691623, 50S-40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648, está acorde con la normatividad legal aplicable y por tanto, confirmará la decisión proferida por el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante la Resolución No.00000378 del 30 de agosto de 2021.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE

ARTICULO 1º: CONFIRMAR la resolución No.00000378 del 30 de agosto de 2021 proferida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur *"Por medio de la cual se establece la real situación jurídica de unas matriculas inmobiliarias involucradas en la actuaciones administrativa AA-062 de 2020"* que vincula los folios de matrícula inmobiliaria Nos.50S-505539 y sus segregados Nos. 50S-40691604, 50S-40691605, 50S-40691606, 50S-40691607, 50S-40691608, 50S-40691609, 50S-406916010, 50S-40691611, 50S-40691612, 50S-40691613, 50S-40691614, 50S-40691615, 50S-40691616, 50S-40691617, 50S-40691618, 50S-40691619, 50S-40691620, 50S-40691621, 50S-40691622, 50S-40691623, 50S-40691624, 50S-40691625, 50S-40691626, 50S-40691627, 50S-40691628, 50S-40691629, 50S-40691630, 50S-40691631, 50S-40691632, 50S-40691633, 50S-40691634, 50S-40691635, 50S-40691636, 50S-40691637, 50S-40691638, 50S-40691639, 50S-40691640, 50S-40691641, 50S-40691642, 50S-40691643, 50S-40691644, 50S-40691645, 50S-40691646, 50S-40691647 y 50S-40691648, conforme a lo señalado en la parte considerativa de esta providencia.

ARTICULO 2º: NOTIFICAR personalmente esta decisión a la señora AURA VICTORIA TORREZ TELLEZ identificada con cedula de ciudadanía No.41.730.589 de Bogotá actuando en calidad de representante de la ASOCIACION PRODESARROLLO BARRIO ANTONIO JOSE DE SUVRE "ASPROSUCRE" quien recibirá notificaciones en el correo nanatico33@hotmail.com.

De no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá por aviso, conforme a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO 3º: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso según corresponda y en firme la decisión, remítase el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de origen, para su archivo y fines legales pertinentes.

ARTICULO 4º: Contra esta Resolución, no procede recurso alguno y rige a partir de su fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, *25-08-2023*

FERNANDO ALBERTO ACOSTA ARAUJO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. ASJ -

Revisó: DCN