

NOTIFICACION POR AVISO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro procede a surtir el trámite de notificación por aviso de las siguiente(s) persona(s); **URICOECHEA Y CÍA. LTDA** y demás personas que involucra la actuación administrativa denominada expediente **50CAA2016-125**, lo anterior en aras de dar a conocer el contenido de la Resolución 000493 del 09 de diciembre 2016. Acto administrativo emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, de igual forma se deja constancia que contra el referido acto administrativo que se notifica proceden los recursos conforme, Art. 74 de la Ley 1437 de 2011.

Se fija el presente **AVISO** en las instalaciones de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y en la página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles desde el momento que se publique.



MAGDA NARIBERTH VARGAS BERMÚDEZ
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral

Elaboro: Nhora peñuela.

RESOLUCIÓN

DE 2016

(000493)

09 DIC 2016

"Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016"

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 1437 de 2011, 1579 de 2012, y tomando en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

1. Mediante auto del 15-9-2016 (fls. 73-74), se dio inicio a la actuación administrativa expediente 50CAA2016-125, tendiente a establecer la situación jurídica registral del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-641976**, el cual, habría sido objeto de una división material, en virtud de la cual, dicha matrícula inmobiliaria debió cerrarse, pero, por no haberse hecho así, el folio exhibe en la actualidad tres inscripciones de embargo, no obstante que, por el hecho de la división material a que fue sometido, el inmueble se extinguió jurídica y materialmente, así como cualquier derecho real vinculado al mismo, razón por la cual, el interesado IVÁN MAURICIO LÓPEZ FORERO, apoderado de la señora MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, y la persona jurídica VALGA LTDA., le solicitó a este despacho, mediante escrito con radicación 50C2016ER22091 del 8-9-2016 (fl. 72), de una parte, «se levanten las medidas de embargo que pesan en el folio de matrícula y se realicen las respectivas comunicaciones del folio **050C-641976**, toda vez que el folio con anticipación a el registro de estos embargos fue objeto de división material», medidas cautelares publicitadas como anotaciones 15, 17 y 23 del folio de matrícula inmobiliaria citado por el requirente; y, de la otra, se ordene el cierre de esa matrícula inmobiliaria en virtud de la división material aludida por la parte actora.

2. El acto administrativo referido, le fue comunicado a los interesados (fls. 75-83). Habiéndose agotado la etapa de comunicación de ese auto, con publicación en el Diario Oficial, edición 50.079 del 6-12-2016 (fl. 91), y probatoria, el expediente se encuentra al Despacho para decidir.

3. Se advierte que, esta actuación tiene como antecedente remoto, la acción de tutela 11001220300020150110700, que VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, instauraron en contra del Juzgado 18 Civil del Circuito y otros, incluida esta Oficina de Registro, en lo que atañe a un derecho de petición previo, presentado por el tutelante, el 5-9-2014, en el sentido de que se quitara la letra x de propietario, frente la razón social URICOECHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA., en las inscripciones 12, 13, 16, 15 y 17 del folio **50C-641976**, «y oficiar a los juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá y a la alcaldía de San Juan de Girón en el Departamento de Santander», que a su juicio no recibió una respuesta adecuada de parte de esta Oficina de Registro, acción iusfundamental que fue resuelta a favor de los accionantes, y en contra de esta Oficina, por sentencia proferida el 21-5-2015 por la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá (fls. 13-19)-

PRUEBAS

- Información obrante en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-641976**.
- Novena copia de la escritura 4335 otorgada el 28-11-1988 en la Notaría 30 de Bogotá (fls. 20-71)

1. La matrícula inmobiliaria **50C-641976**, fue abierta el 23-12-1981, con el turno 112443 del 23-12-1981. Identifica registralmente la oficina 501 del Edificio Multifinanciera, de la avenida calle 72 #6-30, antes, calle 71A #6-30, de Bogotá. Oficina con un área de 546,68 m² —sin que se haya aclarado si está en el área total construida, o la privada—, altura máxima de 2,30 mts. y mínima de 2,20 mts, y un coeficiente de copropiedad es del 2,15%. Su matrícula inmobiliaria matriz, es **50C-561939**, que identifica registralmente las áreas comunes del edificio.

2. El folio de matrícula inmobiliaria, **50C-641976**, consta de 26 inscripciones, que dan cuenta de la historia registral de la oficina 501 del Edificio Multifinanciera de Bogotá.





“Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016”

3. Los últimos titulares inscritos del derecho real de dominio sobre esta oficina de 546,68 m², fueron VALGA LTDA., URIBE URICOECHEA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, quienes lo adquirieron por transferencia que, a título de compraventa, les hizo la persona jurídica MALIBÚ S.A., a tenor de lo estipulado en la escritura 5737 otorgada el 4-10-1982 en la Notaría Primera de Bogotá, compraventa registrada como anotación cuarta del folio, con el turno 103034 del 26-11-1982.

4. Este inmueble, de acuerdo con lo publicitado en la inscripción 12 del folio, turno 159627 del 13-12-1988, fue objeto de una división material, por escritura 4335 otorgada el 28-11-1988 en la Notaría 30 de Bogotá.

4.1. Cuando se hizo este asiento registral, anotación 12 del folio 50C-641976, turno 159627 del 13-12-1988: 4.1.1) Se abrieron las matrículas inmobiliarias 50C-1207429, la cual se asignó a una nueva oficina 501, con área de 250,70 m²; y, 50C-1207430, para la oficina 502, con área de 263,98 m²; y aparecían como si se hubieran segregado de 50C-641976 (matrícula inmobiliaria de la oficina 501, con área de 546,68 m², inmueble objeto de la división material referida), en lugar de haberse segregado del folio en mayor extensión del edificio, 50C-561939, que como ya se anotó (Pruebas, 1) identifica registralmente las áreas comunes del mismo; 4.1.2) No se cerró la matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la división material, 50C-641976.

5. El no cierre de 50C-641976, con su anotación 12, turno 159627 del 13-12-1988, permitió que con posterioridad a esta se hicieran otras 14 inscripciones: 5.1) Dos reformas al reglamento de propiedad horizontal (anotaciones 16 y 19), 5.2) La aclaración a una de esas escrituras de modificación del reglamento (inscripción 20); 5.3) Tres gravámenes de valorización (anotaciones 18, 19 y 22), ya cancelados; 5.4) cuatro medidas cautelares de embargo (anotaciones 13, 15, 17 y 23), de las cuales tres continúan vigentes (inscripciones 15, 17 y 23); y, 5.5) Cuatro cancelaciones (anotaciones 14, 24, 25 y 26), dejando sin valor ni efecto las inscripciones 13 (de embargo), 21, 22 y 18 (los tres gravámenes de valorización), respectivamente.

6. Los embargos vigentes, referidos en el párrafo anterior (Pruebas, 5.4), son: 6.1) Anotación 15, turno 33906 del 16-5-2000, embargo ejecutivo con acción personal, de la ESTACIÓN DE SERVICIO RIONEGRO, contra URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., según oficio 1664 del 16-5-2000, del Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá; 6.2) Inscripción 17, turno 99369 del 22-9-2006, embargo por jurisdicción coactiva, del MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRÓN, contra URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., según oficio sin número, del 6-9-2006, de la Alcaldía de San Juan de Girón; 6.3) Anotación 23, turno 20321 del 17-3-2016, embargo por jurisdicción coactiva, del INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS, contra URIBE URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., por oficio 5209 del 9-2-2016, del INVIAS.

7. Revisada la novena copia de la escritura contentiva de dicha división material, 4335 otorgada el 28-11-1988 en la Notaría 30 de Bogotá (fls. 20-71), se encontró lo siguiente:

7.1. Consta de dos comparecencias.

7.1.1. **Primera comparecencia:** obrante en cinco cláusulas (fls. 21-30), da cuenta de la división material de un inmueble denominado oficina 501 del Edificio Multifinanciera, con matrícula inmobiliaria 050-0641976, hoy, 50C-641976, con un área de 546,68 m² —sin que se haya aclarado si está es el área total construida, o la privada—, unidad inmobiliaria que los comparecientes JOSÉ PABLO URICOECHEA CORENA, quien obraba como representante de URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; y PABLO ANTONIO VALENZUELA LÓPEZ, quien obraba en calidad de representante de VALGA LTDA., y también como apoderado de MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, declararon haber adquirido por venta que les hizo MALIBÚ S.A., por escritura 5737 otorgada el 4-10-1982 en la Notaría Primera de Bogotá (Cláusula primera, fls. 22-24)

7.1.1.1. En la cláusula segunda de este instrumento, los comparecientes invocaron el párrafo del artículo 44 del Reglamento de Propiedad Horizontal de que trata la escritura 5964 del 4-12-1981 de



100
100
100
100
100

RESOLUCIÓN

DE 2016

(000493)

09 DIC 2016

"Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016"

la Notaría Primera de Bogotá, como fundamento para hacer la división material del inmueble mencionado, oficina 501 del Edificio Multifinanciera (fls. 24-25):

7.1.1.2. En las cláusulas tercera y cuarta (fls. 25-29), se indicaron las áreas y coeficiente de copropiedad de las nuevas oficinas 501: área de 250,70 m², con coeficiente del 2,15%, y 502: área de 263,98 m², con coeficiente del 2,15%; En el cuadro de áreas y coeficientes (Cláusula tercera de la primera comparecencia, fl. 25), además de las dos unidades inmobiliarias privadas referidas, se discriminaron unas nuevas «áreas comunes circulación», con extensión superficial de 32,00 m² con lo cual se completaría el área del inmueble objeto de la división material, donde: 250,70 m² + 263,98 m² + 32,00 m² = 546,68 m². Los linderos de las dos nuevas unidades privadas del edificio, se enunciaron en la cláusula cuarta de esta primera comparecencia. Para la nueva oficina 501, fls. 25-27; para la oficina 502 (fls. 27-29):

7.1.1.3. Por último, en cuanto a esta primera comparecencia, lo otorgantes, declararon que anexaban para su protocolización, la parte pertinente del acta de la Asamblea General de Copropietarios que aprobó la anterior modificación al reglamento de propiedad horizontal, consistente en la «sub-división de la Oficina quinientos uno (501) y segregación de la Oficina quinientos dos (502)» de ese edificio Cláusula quinta, fls. 29-30):

7.1.2. **La segunda comparecencia:** Consta en tres cláusulas (fls. 30-40), que dan cuenta de la liquidación de la comunidad habida hasta ese momento entre URICOECHEA CALDERÓN & Cía. LTDA., VALGA LTDA., y la señora MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, en la que atañe a la titularidad del derecho real de dominio sobre la antigua oficina 501, ahora nueva oficina 501 y oficina 502, y los garajes 36, 71, 72, 73, 74 y 75 de ese edificio, en tres hijuelas:

7.1.2.1. Hijuela de URICOECHEA CALDERÓN & Cía. LTDA. (Cláusula tercera, fls. 31-36): se le adjudicó el dominio pleno sobre la oficina 502 y los garajes 73, 74 y 75. Cada uno de estos parqueaderos, era una unidad inmobiliaria privada, con matrícula inmobiliaria **050-0641609**, **050-0641910**, y **050-00641911**, respectivamente:

7.1.2.2. Hijuela de MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, y VALGA LTDA. (Cláusula tercera, fls. 36-40): se les adjudicó, en común y proindiviso, el dominio pleno sobre ella nueva oficina 501 y los garajes, 36, 71 y 72. Cada uno de estos parqueaderos, era una unidad inmobiliaria privada, con matrícula inmobiliaria **050-0641873**, **050-0641907**, y **050-00641908**, respectivamente

7.2. Los comparecientes, leyeron, aceptaron y firmaron la minuta, y el notario autorizó la escritura con su firma (fls. 40-43).

7.3. Resumiendo lo anterior, la escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá, contiene dos actos sujetos a registro. De una parte, una modificación al reglamento de propiedad horizontal del Edificio Multifinanciera, en virtud de la cual, la Oficina 501 del mismo, fue dividida en dos; y, una liquidación de la comunidad existente hasta esa fecha entre los titulares del derecho real de dominio del inmueble objeto de la división material referida.

7.4. Ahora bien, como ya se dijo, esta escritura fue radicada para registro en **50C-641976**, con el turno 1988-159627 del 13-12-1988. Sin embargo, **7.4.1)** Su registro en las matrículas inmobiliarias **50C-641976**, **50C-1207429**, y **50C-1207430**, no dio lugar a dos inscripciones en cada una, sino a una sola anotación, en los tres casos, de «106 división material»: de tal suerte que, **7.4.2)** en ninguna de estas tres matrículas inmobiliarias se le da publicidad a la liquidación de comunidad: omisión que fue «subsanaada», en su momento, **7.4.3)** Registrando la «106 división material», en el folio **50C-1207429**, no a nombre de los tres comuneros, sino de MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA y VALGA LTDA., como si además se estuviere publicitando la liquidación de comunidad con esa sola inscripción, ya que en la segunda comparecencia de la escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá, como ya se dijo, se adjudicó la nueva oficina 501, a la que se asignó la matrícula inmobiliaria **50C-1207429**, en la liquidación de comunidad, a los comuneros MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA y VALGA LTDA.: Así mismo, **7.4.4)** Esta división material





“Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016”

fue registrada en 50C-1207430, de la oficina 502, anotación tres, no a nombre de los tres comuneros, sino de URICOECHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA., y, VALGA LTDA. 7.4.5) Como esta oficina sólo le fue adjudicada a URICOECHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA., en la división material referida, esta inscripción tres, turno 1988-159627 del 13-12-1988 del folio 50C-1207430, de la oficina 502, fue enmendada con turno de corrección 1997-17167 del 22-10-1997, excluyendo de la casilla «personas que interviene en el acto», la expresión «a: VALGA LTDA., por no habersele adjudicado este bien», quedando dicha anotación tres, de 50C-1207430, luego de esta corrección, hasta la fecha, de: URICOECHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, a: URICOECHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA.

7.5. Finalmente, en cuanto a la escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá, y su registro en los folios de matrícula inmobiliaria 50C-641976, 50C-1207429, y 50C-1207430, como ya se dijo (Pruebas, 4.1), al inscribir la división material de que trata este título escriturario, en el folio 50C-641976, con el turno 159662 del 13-12-1988, se abrieron las matrículas inmobiliaria 50C-127429, y 50C-1207430. El Despacho advierte que, al abrirse la matrícula 50C-1207429, el inmueble correspondiente no fue nombrado «oficina 501», sino: «oficina 501 aparcadero Nos. 36, 71 y 72», no obstante que, como ya se advirtió, estos garajes son unidades privadas y ostentan, las matrículas inmobiliarias 050-0641873, 050-0641907, y, 050-00641908, respectivamente, hoy 50C-641873, 50C-641907, y, 50C-641908.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. La presente actuación plantea, de una parte, 1.1) El problema referido al hecho de que, no debe haber un inmueble sin matrícula inmobiliaria, y a la inversa, no debe haber una matrícula inmobiliaria sin inmueble, ya que en tales condiciones, v. gr., que haya una matrícula inmobiliaria, pero no un inmueble, no se puede predicar que exista ningún derecho real vinculado, que forme parte de un patrimonio, en virtud de lo cual, pueda embargarse ese derecho real para obtener la satisfacción judicial de una obligación, porque, dicho de otro modo, no habiendo unidad inmobiliaria, no hay derecho real alguno, así estemos en presencia de una matrícula inmobiliaria, ya que, en efecto, hay tres embargos inscritos en un folio cuya matrícula inmobiliaria debió cerrarse, pues su área se agotó materialmente cuando fue sometido a una subdivisión, y, en consecuencia el inmueble dejó de existir, y el derecho real quedó desvinculado del mismo, para pasar a las nuevas unidades inmobiliarias surgidas a raíz de esa subdivisión; de la otra, 1.2) El problema de que, como el folio 50C-641976, no se cerró con el registro de su anotación 12, turno 1988-159627 del 13-12-1988, con posterioridad a dicho asiento registral constan 14 anotaciones que no deberían publicitarse en ese folio; 1.3) El problema consistente en que, la escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá, da cuenta de dos actos sujetos a registro, no obstante lo cual sólo se registró uno de ellos en los folios 50C-1207429, y 50C-1207430, a saber, la división material de un inmueble, pero como si además implicara el otro acto, la liquidación de comunidad, lo cual no parece acertado, pues este acto debía inscribirse de forma autónoma en los folios 50C-1207429, y 50C-1207430; y, por último, 1.4) El problema de que, registralmente, la matrícula inmobiliaria 50C-1207429, no parece identificar la nueva oficina 501 del Edificio Multifinanciera, sino la «oficina 501 aparcadero Nos. 36, 71 y 72», no obstante que, estos garajes son unidades inmobiliarias independientes, con las matrículas inmobiliarias 50C-641873, 50C-641907, y, 50C-641908, respectivamente.

2. El acto administrativo de registro, obedece a la activación del principio de rogación por parte del interesado, ya que el registro de instrumentos públicos se presta a ruego. El principio de rogación registral se impulsa, cuando el interesado lleva a la Oficina de Registro, un título o un documento contentivo de actos sujetos a registro, para que se lleve a cabo la formalidad de anotar tales actos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Para tal fin, el interesado debe pagar los derechos de registro correspondientes, y el impuesto de beneficencia, si a ello hay lugar. Así pues, lo primero que se debe hacer cuando se quiere obtener la publicidad derivada del registro de



“Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016”

instrumentos públicos, es someter a consideración el registro, en el círculo registral correspondiente, y pagar los derechos a que haya lugar, salvo que se trate de una entidad exenta.

3. El legislador delimitó expresamente qué actos deben registrarse (art. 4º de la Ley 1579 de 2012, y demás normas concordantes, antiguamente, artículo 2º, Decreto 1250 de 1970); y previó que el proceso de registro consta de al menos cuatro etapas (arts. 13 y ss., Ley 1579 de 2012): radicación, calificación, inscripción, y constancia de haberse realizado la anotación correspondiente.

4. La etapa de radicación, regulada en los artículos 14-15 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, es aquella en que se activa el principio de rogación registral, y se pagan los derechos de registro. Acto seguido, el documento o título contentivo del (de los) acto(s) sujeto(s) a registro, pasa a la etapa de calificación jurídica (art. 16), en la que se verifican los requisitos de idoneidad legal, o dicho de otro modo, se efectúa un control de legalidad del documento o título, y se evalúa qué actos sujetos a registro, hay allí. También se verifica que se hayan realizado los pagos correspondientes a derechos de registro, e impuesto de beneficencia. Si del examen de legalidad, se sigue que el documento es idóneo, se pasa a la siguiente etapa, es decir, a la calificación propiamente dicha (arts. 17-20), en la cual se hacen las anotaciones correspondientes ya sea que se trate de actos de transferencia de derechos reales, limitaciones, gravámenes, etc., teniendo en cuenta que, si bien es cierto, la inscripción no es una transcripción exhaustiva de la orden judicial/administrativa, o del contrato contentivo del acto sujeto a registro, debe haber al menos correspondencia entre el tipo de acto registrado, nombres e identificación de las personas a las cuales afecta, así como el tipo de documento con base en el cual se hace la anotación, indicando la fecha y entidad emisora del mismo. Pero si del control de legalidad se sigue que el registro es inadmisibles, el documento se devolverá al público sin registrar y en lugar de constancia de inscripción, se expedirá una nota devolutiva infra (Consideraciones del Despacho, 5); y, hecho lo anterior, se pasa a la última etapa del registro, o expedición de la constancia de inscripción, en la que se consigna qué anotaciones se hicieron con cada turno, y con cargo a qué documentos, quienes son los intervinientes, etc. (art. 21 del Estatuto Registral). Así pues, el registro, es un acto administrativo complejo, que consta de varias etapas.

5. Ahora bien, si durante la etapa de calificación jurídica se advierte que el documento o título no es idóneo, y en consecuencia, el registro solicitado resulta inadmisibles, el documento se devuelve al público sin registrar, mediante nota devolutiva, o acto administrativo de no inscripción, en la cual se enuncian las razones por las cuales, a la luz del principio de legalidad, se considera que el registro solicitado es inadmisibles (art. 22, Ley 1579 de 2012.)

6. Ambos, el acto administrativo de registro, y la nota devolutiva, por su naturaleza jurídica, pueden ser objeto de impugnación, y en consecuencia, están sujetos a los recursos de reposición y apelación, de acuerdo con las reglas previstas en el CPACA, Ley 1437 de 2011, antes CCA, Decreto 1 de 1984.)

7. De otra parte, el Legislador previó que pueden acaecer inconsistencias durante las diversas etapas del proceso de registro, y en consecuencia, los Registradores de Instrumentos Públicos, pueden emprender legítimamente la labor de corregir y/o adecuar la información grabada en los folios de matrícula inmobiliaria, y/o las inscripciones allí publicitadas. Dicha actividad, tiene como fundamento legal, de una parte, la obligación impuesta a los Registradores, de abrir y llevar los folios, de tal manera que reflejen la real situación jurídica de los inmuebles, es decir, logrando la mayor concordancia posible entre lo que dicen los documentos que contienen los actos objeto de registro, y lo efectivamente anotado o inscrito en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s), a tenor de las prescripciones contenidas en el artículo 82 del anterior Estatuto Registral (Decreto 1250 de 1970), hoy recogidas en el artículo 49 del Estatuto actual (Ley 1579 de 2012); y de otra parte, las facultades expresas de corrección y o adecuación de los registros, precisamente a fin de que se ajusten al principio de legalidad registral y a lo que dicen los documentos contentivos de los actos publicitados por ese medio —y pueda así cumplirse la





“Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016”

obligación anteriormente aludida, facultades otorgadas a dichos servidores públicos, por el artículo 35 del Estatuto anterior, artículos 59 y 60 del actual.

8. Así mismo, dos de los objetivos del registro inmobiliario, son dar publicidad a los instrumentos contentivos de los actos sujetos a esa formalidad (art. 2º, literal b, Ley 1579 de 2012), y revestir de mérito probatorio a los mismos (literal c, art. 2º, ibídem), de tal suerte que, los títulos o documentos contentivos de los actos objeto de registro, carecen de mérito probatorio si no han sido registrados (Art. 46 de esa Ley); y, no son oponibles a terceros, sino a partir de la fecha de su registro o inscripción (art. 47, ibídem.)

9. Ahora, en cuanto al primer problema aludido, es claro que la matrícula inmobiliaria es un número serial que identifica registralmente un inmueble, de tal suerte que, en virtud del principio registral de especialidad, debe haber una matrícula, y no más de una, por cada inmueble; y un inmueble, y no más de uno, por matrícula inmobiliaria.

10. Así mismo, cada vez que, en virtud de un registro que implique el fraccionamiento de un inmueble, se deben abrir tantas matrículas, cuantos globos de terreno o unidades inmobiliarias se segreguen del inmueble objeto del loteo, desenglobe, venta parcial, reglamento de propiedad horizontal, modificación al mismo, etc.: En consonancia con lo anterior, si del loteo, venta parcial, etc., se sigue la extinción del área del inmueble objeto de la subdivisión, es decir, la extinción material del inmueble en mayor extensión, su matrícula inmobiliaria debe cerrarse, pues de lo contrario, se genera confusión, y puede darse el caso de que se registren embargos, o, por ejemplo, personas de mala fe, mediante engaños, logren la venta de terrenos inexistentes, pero con matrícula inmobiliaria, puesto que, agotada el área, es decir, no habiendo un área restante a la cual vincular la matrícula inmobiliaria, se trata, claramente de inmuebles sobre los que no recae derecho real alguno, pues que sólo existen en el papel.

11. De la misma manera, estando en el comercio jurídico, a los inmuebles se vincula un derecho real que puede ser transferido, embargado, limitado, gravado, subdividido, etc. Pero una vez que el inmueble cesa de existir, por ejemplo, por una división material, el derecho real respectivo se divide en tantas unidades inmobiliarias, cuantos inmuebles surjan al comercio jurídico en virtud de dicha división material, cesando de existir, dicho derecho real, en cuanto al inmueble en mayor extensión, por el agotamiento material de su área total.

12. Es bien sabido que salvo limitación en tal sentido, el patrimonio sirve para garantizar el pago de las obligaciones; y que, dentro del patrimonio caben por ejemplo, los derechos reales que se tengan sobre diversos inmuebles, de tal suerte que, si un deudor no se aviene a pagar lo debido, su acreedor puede solicitarle al juez competente la ejecución judicial de la deuda, si se cumplen los requisitos legales para ello, y, pedir, para tal fin, el embargo de bienes sujetos a registro, entre otras medidas cautelares.

13. En virtud de la inscripción 12 del folio **50C-641976**, turno 1988-159627 del 13-12-1988, de: URICOECHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA. a: URICOECHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; que da cuenta de una división material del inmueble correspondiente en dos nuevas unidades inmobiliarias, enteramente distintas de aquel, debió cerrarse el folio citado **50C-641976**, pero ello no se hizo, así que, tenemos una matrícula inmobiliaria, sin inmueble, y, con unos derechos reales vinculados al inmueble inexistente, en cabeza de los mencionados URICOECHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, cuyo único fundamento es la anotación 12 del folio correspondiente. Puesto que el folio **50C-641976**, no se cerró, hay en la actualidad tres acreedores persiguiendo un derecho de cuota inexistente, que la persona jurídica URICOECHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA., ostenta en dicha anotación, pero que, por lo ya dicho, no se refiere a inmueble alguno, ya que la anterior oficina 501

RESOLUCIÓN

000493

DE 2016

09 DIC 2016

“Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016”

de ese edificio cesó de existir jurídica y materialmente, por cuenta de su subdivisión en dos nuevas oficinas.

14. En su momento se ofició al Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá, despacho judicial que tiene «embargado» el derecho de cuota que el demandado URICOEHEA CALDERÓN Y CÍA. LTDA., ostenta sobre la anterior oficina 501, con área de 546,68 m², en proceso ejecutivo singular de la ESTACIÓN DE SERVICIO RIONEGRO contra el comunero mencionado, a fin de que el juez de instancia levantara la medida cautelar referida, dando aplicación a lo dispuesto, para esa época, en el inciso segundo numeral primero del artículo 681, C. de P.C., y numeral 7º, art. 687 del mismo, en virtud de los cuales, en primer lugar, si el registrador inscribe el embargo en contra de quien no es propietario, el juez debe ordenar el levantamiento de la medida cautelar, de oficio, o a petición de parte (inciso segundo, numeral 1º, art. 681 C. de P.C.); y, en segundo lugar, el juez podrá ordenar de oficio o a petición de parte, el levantamiento de las medidas cautelares de embargo, si, tratándose de bienes sujeto a registro, del certificado correspondiente, se desprende que el embargado no es propietario (numeral 7º, art. 687 C. de P.C.) La solicitud correspondiente, obra en oficio con radicación 50C2015EE11365 del 13-5-2015 (fls. 6-7), con sello de recibido en ese Despacho Judicial, el 15-5-2015, a las 4:23 (fl. 6), sin que a la fecha se conozca la respuesta del Juez a la solicitud aludida: que ordene de oficio o a petición de parte, el levantamiento de la medida cautelar por darse las causales señaladas en los numerales 1º, inciso segundo, art. 681 y 7º, del art. 687 del C. de P.C., actualmente, arts. 593, numeral primero, y 597, numeral 7º del C.G.P.

15. En igual sentido se requirió a la secretaria de Hacienda del municipio de Girón, mediante oficio con radicación 50C2015EE11370 del 13-5-2015 (fls. 8-9), del cual no se conoce respuesta alguna hasta el momento.

16. Así mismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el auto de inicio de esta actuación administrativa se le ofició al INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS, INVÍAS, informándole de la apertura de esta actuación, con ocasión de la anotación de división material del inmueble embargado y posteriores embargos, uno de ellos por cuenta de ese Instituto, oficio 50C2016EE22270 del 16-9-2016 (fl. 79), a lo que el COORDINADOR DEL GRUPO DE JURISDICCIÓN COACTIVA del INVÍAS contestó, mediante oficio OAJ-GJC 46997 del 28-9-2016, radicado en esta Oficina con el consecutivo 50C2016ER24436 del 4-10-2016 (fl. 88) que:

...este Despacho inició proceso por cobro coactivo en contra de la Sociedad Uricoechea Calderón y Cía. Ltda., identificada con el NIT 8600035664-5 [sic] en virtud del cumplimiento de una Sentencia Judicial proferida por el Tribunal Administrativo de Norte de Santander, modificada por el Consejo de Estado de lo Contencioso Administrativo [sic], Sección Tercera a favor de Jorge Jácome Sagra, razón por la cual dentro del proceso referido y con el fin de garantizar [sic] el pago de la obligación adeudada se profirió el Auto No. 188 de fecha 22/12/2015 por medio del cual ordenó el embargo sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-641976 y mediante el oficio OAJ-GJC 5209 de fecha 09/02/2016 solicitó su inscripción a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro, quedando inscrito según consta en la comunicación de fecha 22/06/2016 bajo el radicado 55794.

Es de anotar que revisado la tradición [sic] del predio referido, tanto actualmente como en el momento en que se solicitó la anotación del embargo, no se evidencia la inscripción de la escritura de división material referida en el Auto de fecha 15/09/2016, razón por la cual este despacho no levantará el embargo que pesa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 50 C-641976, hasta tanto no se cancele la obligación que se encuentra pendiente por parte de la Sociedad Uricoechea Calderón y Cía. Ltda.

11

“Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016”

17. Así pues, en breve, puesto que, a su entender la oficina 501 del Edificio Multifinanciera, identificada registralmente con la matrícula inmobiliaria 50C-641976, no fue sometida a ninguna división material, ese Despacho no ordenará el levantamiento de la medida cautelar de embargo por jurisdicción coactiva publicitada en la anotación 23 de ese folio, hasta tanto el deudor, URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., pague lo debido a JORGE JÁCOME SAGRA.

18. Es claro que, un registrador de instrumentos públicos no puede ordenarse a sí mismo la cancelación de una inscripción, puesto que esta procede únicamente, o por mutuo acuerdo de las partes, o por orden judicial o administrativa, según el caso. En tratándose de medidas cautelares, por orden expresa de la autoridad judicial o administrativa competente (art. 62, Ley 1579 de 2012), y, con ese fin se le escribió a las entidades que ordenaron los embargos aludidos: para que dispusieran el levantamiento de la medida cautelar correspondiente, y, en virtud de dicha orden, pudiere hacerse la anotación cancelando el registro respectivo.

19. Sin embargo ni el silencio del Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá, ni de la Secretaría de Hacienda del municipio de San Juan de Girón, ni la negativa de ordenar el levantamiento de la medida cautelar, por parte del INVIAS, son óbice para que se proceda a dejar sin efecto jurídico las tres anotaciones de embargo referidas en el folio 50C-641976, por no corresponder: 19.1) Inscripción 15, turno 33906 del 16-5-2000, de embargo ejecutivo con acción personal, de la ESTACIÓN DE SERVICIO RIONEGRO contra URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., oficio 1664 del 16-5-2000, Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá; 19.2) Anotación 17, turno 99369 del 22-9-2006, embargo por jurisdicción coactiva de la SECRETARÍA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRÓN, contra URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., oficio sin número del 6-9-2006; y 19.3) Inscripción 23, turno 20321 del 17-3-2016, de embargo por jurisdicción coactiva del INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS, contra URIBE URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., oficio 5209 del 9-2-2016; así como en general, 19.4) Dejar sin efecto, o excluir, por no corresponder, cualquier anotación posterior a la 12 de ese folio, 50C-641976, con la cual se da publicidad a la división material tantas veces mencionada, por cuenta de la escritura 4335 otorgada el 28-11-1988 en la Notaría 30 de Bogotá, registro con turno 159627 del 13-12-1988, en virtud del cual, se le informa al público, que, el inmueble con área de 546.68 m², denominado hasta ese día, oficina 501 del Edificio Multifinanciera de Bogotá, ubicado en la calle 71A #6-30 de Bogotá, hoy, Avenida calle 72 #6-30, dejó de existir jurídica y materialmente, por cuenta de su división en dos nuevos inmuebles, a saber, la nueva oficina 501, con área de 250,70 m², con matrícula inmobiliaria 50C-1207429, y, la oficina 502 de ese edificio, con área de 263,98 m², y matrícula inmobiliaria 50C-1207430, unidades inmobiliarias a las cuales se transmitieron los derechos reales que hasta esa fecha ostentaban sobre la antigua oficina 501, los comuneros URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; con base en las facultades de revocación directa conferidas en el artículo 93, numeral primero de la Ley 1437 de 2011, de acuerdo con la cual, la autoridad administrativa que profirió un acto administrativo contrario a la ley, o su superior directo, podrá revocarlo en cualquier tiempo, de oficio, previo agotamiento del trámite de actuación administrativa; Así pues, en breve, el Despacho deberá ordenar, de una parte, 19.5) Dejar sin valor ni efecto, por no corresponder, las anotaciones 13 y siguientes del folio 50C-641976; y de la otra, 19.6) Ordenar el cierre de la matrícula inmobiliaria 50C-641976, por agotamiento jurídico y material del área de la anterior oficina 501 del Edificio Multifinanciera de Bogotá, a raíz de su división material en dos nuevas oficinas.

20. Como se recordará, la escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá, turno 1988-159627 del 13-12-1988, contenía dos actos sujetos a registro inmobiliario: 20.1) Una subdivisión de la oficina 501 del Edificio Multifinanciera, en las oficinas 501 y 502; y, 20.2) La liquidación de la comunidad habida hasta esa fecha entre los comuneros de la anterior oficina 501; pero, 20.3) Esa escritura se registró en debida forma en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-641976; anotación 12, de división material —salvo quizás por el hecho de que con esta anotación debió cerrarse—, pero no se inscribió de forma acertada en los folios de la nueva oficina 501, 50C-1207429, y de la oficina



11

RESOLUCIÓN

DE 2016

(000493)

09 DIC 2016

"Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016"

502. **50C-1207430**, puesto que se combinaron, en una sola anotación, de división material, la subdivisión de la anterior oficina 501, y la liquidación de la comunidad, mediante la cual, de común acuerdo, URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, le adjudicaron la oficina 501, **50C-1207429**, a VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; y, la oficina 502, **50C-1207430**, a URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.

21. A fin de subsanar esta inconsistencia, debe corregirse la actual anotación tres de los folios de matrícula inmobiliaria **50C-1207429**, y **50C-1207430**, turno 1988-1595627 del 13-12-1988, incluyendo en la casilla de personas que intervienen en el acto, los nombres faltantes, en los adjudicatarios, así: **21.1)** En el folio **50C-1207429**, se debe incluir, como adjudicatario, la persona jurídica URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; y, **21.2)** En el folio **50C-1207430**, se deben incluir a los adjudicatarios VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA. Lo anterior, por cuanto, la división material del inmueble no implica la liquidación de la comunidad, y en consecuencia, la anotación correspondiente debe constar, en la casilla de personas que intervienen en el acto, **de:** URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; **a:** URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; y, en adición a lo anterior, **21.3)** Incluir por omitida en su oportunidad, como inscripción cuatro de ambos folios, con el turno 1988-1595662 del 13-12-1988 y por cuenta de la referida escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá, la liquidación de la comunidad, de acuerdo con lo estipulado por las partes en esa escritura, así: **21.3.1)** En el folio **50C-1207429**, de la nueva oficina 501, la liquidación de la comunidad, **de:** URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; **a:** VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; y, **21.3.2)** En el folio **50C-1207430**, de la oficina 502, la liquidación de la comunidad, **de:** URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; **a:** URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., respetando con todo rigor el orden de radicación de los documentos, y adecuando el orden cronológico de las inscripciones posteriores, y haciendo las correcciones del caso en la casilla de cancelaciones, si a ello hay lugar.

22. Por último, el Despacho debe ordenar eliminar la expresión «aparcadero Nros. 36, 71 y 72», de la casilla de «direcciones», del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1207429**, de la nueva oficina 501, puesto que no es que la unidad inmobiliaria 501 incluya tres garajes, sino que, dentro de la división material de que trata la escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá, además de la oficina 501, había comunidad de URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, sobre los garajes 36, 71, 72, 73, 74 y 75; de los cuales, denominados 36, 71 y 72 le fueron a signados a VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, junto con la nueva oficina 501, pero, cada uno de estos tres garajes es una unidad inmobiliaria privada con matrícula inmobiliaria, de tal suerte que, la frase «aparcadero Nros. 36, 71 y 72», no debe ir en la casilla de «direcciones», del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1207429**, de la nueva oficina 501.

23. En breve, no se conceden las peticiones iniciales del apoderado de VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, referidas a la acción de tutela 11001220300020150110700, referida *supra* (Antecedentes, 3), las cuales no apuntaban a corregir la tradición de la nueva oficina 501 del Edificio Multifinanciera, con matrícula inmobiliaria **50C-1207429**, y área de 250,70 m², adjudicado a esos dos, en la liquidación de sociedad de que trata la segunda comparecencia de la escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá; sino a que se corrigiera la tradición de la antigua oficina 501 de ese mismo edificio, con matrícula inmobiliaria **50C-641976**, y área de 546,68 m², inmueble que fue objeto de división material en la primera comparecencia de la misma escritura, 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá, acto en virtud del cual dicha oficina dejó de existir, y su matrícula inmobiliaria debió cerrarse; sino las contenidas en el escrito con radicación 50C2016R22091 del 8-9-2016 (Antecedentes, 1; fl. 72), lo cual ha servido de base para ordenar





RESOLUCIÓN

DE 2016

(000493)

09 DIC 2016

"Por medio del cual se resuelve la actuación administrativa expediente 125 de 2016"

las correcciones del caso, y adecuar la historia registral contenida los folios de matrícula inmobiliaria 50C-641976, 50C-1207429, y 50C-1207430, de tal suerte que estos folios den cuenta de la situación jurídico-registral de los inmuebles correspondientes (art. 49, 59 y 60, Ley 1579 de 2012.)

Por las anteriores consideraciones, el Despacho

RESUELVE

PRIMERO.- CONCEDER la pretensión de VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, contenidas en escrito con radicación 50C2016ER22091 del 8-9-2016, y además ordenar las correcciones adicionales que más adelante se enuncian (arts. 49, 59 y 60, Ley 1579 de 2012.)

SEGUNDO.- ORDENAR, en consecuencia, las siguientes correcciones a la tradición publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria 50C-641976, 50C-1207429, y 50C-1207430: **1) A 50C-641976:** **1.1)** Excluir por no corresponder, las anotaciones 13 y siguientes de este folio de matrícula inmobiliaria (art. 93, numeral 1, Ley 1437 de 2011); y, **1.2)** Hecho lo anterior, cerrar esta matrícula inmobiliaria dejando constancia en la salvedad correspondiente, que dicho cierre no solo obedece a lo ordenado en este acto administrativo, sino, principalmente, a la división material de esa oficina, de que trata la escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá (art. 55 Ley 1579 de 2012); **2) A 50C-1207429 y 50C-1207430:** **2.1)** Bloquear temporalmente las matrículas inmobiliarias 50C-1207429, y 50C-1207430; **2.2)** Corregir la actual anotación tres de estos folios, turno 1988-159627 del 13-12-1988, incluyendo en la casilla de personas que intervienen en el acto, los nombres faltantes, en los adjudicatarios, así: **2.1.1)** En el folio 50C-1207429, incluir, como adjudicataria, la persona jurídica URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; y, **2.1.2)** En el folio 50C-1207430, a los adjudicatarios VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; **2.1.3)** Incluir por omitida en su oportunidad, como inscripción cuatro de ambos folios, con el turno 1988-159627 del 13-12-1988 y por cuenta de la referida escritura 4335/1988 de la Notaría 30 de Bogotá, la liquidación de la comunidad, de acuerdo con lo estipulado por las partes en esa escritura, así: **2.1.3.1)** En el folio 50C-1207429, de la nueva oficina 501, la liquidación de la comunidad, **de:** URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; **a:** VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; y, **2.1.3.2)** En el folio 50C-1207430, de la oficina 502, la liquidación de la comunidad, **de:** URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA.; VALGA LTDA., y MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA; **a:** URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., respetando con todo rigor el orden de radicación de los documentos, y adecuar el orden cronológico de las inscripciones posteriores, y hacer las correcciones del caso en la casilla de cancelaciones, si a ello hay lugar; **2.1.4)** Eliminar, por no corresponder, la expresión: «aparcadero Nros. 36, 71 y 72», de la casilla de «direcciones», del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1207429; Todo lo anterior, por las razones enunciadas en la parte considerativa de esta Resolución (arts. 49, 55 59 y 60, Ley 1579 de 2012, concordantes, con art. 93, numeral 1º, Ley 1437 de 2011, CPACA)

TERCERO.- NOTIFICAR esta providencia administrativa a URICOECHEA CALDERÓN Y CIA. LTDA., e IVÁN MAURICIO LÓPEZ FORERO, apoderado de la señora MARÍA CRISTINA VALENZUELA DE ESPINOSA, y de la persona jurídica VALGA LTDA.; así como a los acreedores, ESTACIÓN DE SERVICIO RIONEGRO, SECRETARÍA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRÓN; y, el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS INVÍAS.

CUARTO. COMUNICAR la presente Resolución a: **1)** Juzgado 18 Civil del Circuito de Bogotá, oficio 1664 del 16-5-2000; **2)** Secretaría de Hacienda de la Alcaldía del municipio de San Juan de Girón, oficio sin número, del 6-9-2006; y, **3)** INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS INVÍAS, oficio OAJ-GJC 5209 del 9-2-2016; para lo de su competencia.



