

RESOLUCIÓN

DE 2.023

ESTO JUL 20 2023 05 JUL 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) 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, de acuerdo con los siguientes

**ANTECEDENTES**

1. Mediante auto proferido el 1-12-2.021 (fl. 2), de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), de Bogotá, Zona Centro, se dispuso el inicio de una actuación administrativa, ahora denominada expediente 59 de 2.021, tendiente a establecer:

1.1. La posible duplicidad y eventual unificación (artículo 54, Ley 1.579 de 2.012, estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, ERIP), de las matrículas inmobiliarias 50C-1515836 (380,00 m<sup>2</sup>, sin dirección), 50C-1515837 (380,00 m<sup>2</sup>, sin dirección), y 50C-1515924 (380,00 m<sup>2</sup>, de la carrera 66A #4D-75, de Bogotá); abiertas con ocasión del englobe de los lotes con matrícula inmobiliaria 50C-1084217, y 50C-1462679, por escritura 3.833 de 28-9-2.000, Notaría 12 de Bogotá; y,

1.2. El cierre de la matrícula y folio de matrícula mobiliaria 50C-1084217, por haber sido englobado ese lote, con el identificado registralmente con la matrícula inmobiliaria 50C-1462679, por la escritura mencionada, 3.833 de 2.000, Notaría 12 de Bogotá; cuyo no cierre, el 19-10-2.000, condujo al registro, en 50C-1084217, como anotación cinco, turno 2019-617228 de 2-8-2.019, de una medida cautelar de «0427 embargo ejecutivo con acción personal», comentario: «en el folio 50C-1515924 no es titular art. 669 CC»; de: BANCO OCCIDENTE SA; a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS; por oficio 2.859 de 26-7-2.019, del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá.

2. El auto de inicio le fue comunicado a los interesados por los medios previstos en la Ley 1.437 de 2.011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), y, en cuanto a terceros indeterminados, estos fueron vinculados publicando dicha providencia administrativa, en el portal de internet de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), para que se hicieran parte de este procedimiento administrativo general.

3 El expediente se encuentra al despacho, para decidir.

4 Durante el trámite de esta actuación, se han radicado documentos/escrituras para registro en los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1515836, y 50C-1084217, así:

4.1. Turnos pendientes de registro en 50C-1515836, y 50C-1515837: 2022-104249, y 2022-107683; y

4.2. Turnos pendientes de registro en 50C-1084217: 2022-104249, y 2022-107683.

**PRUEBAS**

Información obrante en los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, 50C-1462679, 50C-1515836, y 50C-1515837, y 50C-1515924

Copia de registro de los documentos con turno 2000-77364, y 2019-61728.

1. Mediante escritura 3.833 de 28-9-2.000, de la Notaría 12 de Bogotá (fls. 12-21), radicada para registro en los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, y 50C-1462679, con el turno 2000-77364 de 19-10-2.000, se hizo el englobe de los lotes con matrícula inmobiliaria 50C-

RESOLUCIÓN

DE 2.023

ESSE JUL 20 2023 00540 05 JUL 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

1084217, y 50C-1462679, por parte del señor CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS; globos de terreno colindantes:

1.1. 50C-1084217, lote 18, manzana D, Urbanización La Pradera Sector Sur, con área de 312,50 v<sup>2</sup>, aproximadamente 200,00 m<sup>2</sup>; con la siguiente descripción, cabida y linderos:

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 18 DE LA MANZANA D. DE LA URBANIZACION LA PRADERA SECTOR SUR. CON UNA EXTENSION DE 312.50 CARAS2 CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE CON EL LOTE 19 DE LA MANZANA D DE PROPIEDAD DE SUAREZ RIVADENEIRA. POR EL ORIENTE: CON CARRERA 66A DEL PLANO POR EL SUR CON EL LOTE 17 DE LA MANZANA D. DE PROPIEDAD DE SUAREZ RIVADENEIRA. Y POR EL OCCIDENTE CON EL LOTE 8 DE LA MISMA MANZANA D. DE PROPIEDAD DE SUAREZ RIVADENEIRA.

1.2. 50C-1462679, lote 8, manzana D, Urbanización La Pradera Sector Sur, con área de 281,25 v<sup>2</sup>, aproximadamente 180,00 m<sup>2</sup>; con la siguiente descripción, cabida y linderos:

UN LOTE DE TERRENO, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE BOGOTA, MARCADO CON EL #8 DE LA MANZANA "D", QUE MIDE APROXIMADAMENTE 281,25 V.C., SEGUN EL PLANO DE LA URBANIZACION "LA PRADERA", SECTOR SUR, Y LINDA: NORTE: CON EL LOTE #9 DE LA MISMA MANZANA "D", DE PROPIEDAD DE ELISA ZABALETA DE MONROY; ORIENTE: CON PARTE DEL LOTE #18 DE LA MISMA MANZANA "D", DE PROPIEDAD DE ANA DELIA MORALES; SUR: CON EL LOTE #7 DE LA MISMA MANZANA "D", DE PROPIEDAD DE JUAN CORTES; OCCIDENTE: CON LA CARRERA 66 DEL PLANO. ESTE LOTE MIDE 9 METROS DE FRENTE, POR, 20 METROS DE FONDO.

1.3. Englobe en virtud del cual surgió al comercio jurídico inmobiliaria, un nuevo globo de terreno con área de 380,00 m<sup>2</sup>, ubicado dentro de los siguientes linderos:

POR EL ORIENTE: que es su frente. En extensión de DIEZ METROS (10,00 mts) con la carrera sesenta y seis A (66A); POR EL NORTE: EN EXTENSIÓN TÓTAL DE [ilegible] metros, así En veinte metros (10,00 mts [sic]) con el lote [ilegible] de la misma manzana; y en veinte metros (20,00 mts) con el lote número nueve (9) de la misma manzana; POR EL OCCIDENTE: SU OTRO FRENTE, en extensión de nueve metros (9,00 mts) con la carrera sesenta y siete (67) del plano y de la urbanización; y por el SUR: en extensión total de cuarenta metros (40 mts), así: en veinte metros (20,00 mts) con el lote número 17; y en veinte metros (20,00 mts) con el lote número siete (7) de la misma manzana y urbanización. (Cláusula cuarta; fl. 17) —según el plano (fl. 18), los linderos norte y sur, son de 40,00 mts.

2. De acuerdo con el formulario de calificación/constancia de inscripción correspondiente, por cuenta de lo pactado en esta escritura 3.833 de 2.000 de la Notaría 12 de Bogotá, y el turno de radicación 2000-77364 (fls. 12-13), se hicieron los siguientes registros y actividades:

2.1. Inscripción cuatro del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, de «913 englobe», a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS;

2.2. Asiento registral tres del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1462679, de «913 englobe», a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS;

2.3. Se abrieron las matrículas inmobiliarias 50C-1515836, 50C-1515837, y 50C-1515924, para el lote resultante del englobe; y,

2.4. Anotación uno de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1515836, 50C-1515837, y 50C-1515924, de «913 englobe», a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS;

3. CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS, pudo englobar los lotes con matrícula inmobiliaria, no solo porque eran colindantes, sino, además, porque los había adquirido, así:

RESOLUCIÓN

DE 2.023

05 JUL 2023

05 JUL 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

3.1. **50C-1084217**, por compra a **JOSÉ ALFONSO LÓPEZ LÓPEZ**, a título de compraventa, por un precio de \$59.000.000,00, según escritura 143 de 24-1-2.000, Notaría 12 de Bogotá; anotación tres, turno 2000-10607 de 16-2-2.000. —La titularidad del derecho real de dominio, puede rastrearse en los asientos registrales anteriores, uno y dos, al dueño originario de este inmueble, **GUSTAVO FONSECA CHAPARRO**.

3.2. **50C-1462679**, por compra a **INÉS HERNÁNDEZ GUERRERO**, por un precio de \$24.000.000,00, por escritura 3.486 de 18-9-+2.000, Notaría 21 de Bogotá, inscripción dos, turno 2000-71465 de 27-9-2.000. En anotación uno del folio, puede rastrearse la titularidad del derecho real de dominio vinculado a este lote, en cabeza de los titulares primigenios, **ANTONIO MARÍA** y **JOSÉ LUIS SUÁREZ RIVADENEIRA**,

4. Tal como se dispuso en el auto de inicio de esta actuación administrativa, la matrícula y folio de matrícula inmobiliaria **50C-1462679**, se cerraron por corrección, con turno C2021-21312 de 16-12-2.021.

5. No se pudo cerrar **50C-1084217**, en virtud de su englobe con **50C-1462679**, por escritura 3.833 de 2.000 de la Notaría 12 de Bogotá, puesto que, como anotación quinta y última de este folio **50C-1084217**, turno 2019-61728 de 2-8-2.019, se publicita, como ya se advirtió (Antecedentes, 1.2), una medida cautelar de «0427 embargo ejecutivo con acción personal», comentario: «en el folio **50C-1515924** no es titular art. 669 CC»; de: **BANCO OCCIDENTE SA**; a: **CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS**; por oficio 2.859 de 26-7-2.019, del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá.

6. En cuanto a lote resultante del englobe de **50C-1084217**, y **50C-1462679**, al parecer se le asignaron tres matrículas inmobiliarias, como ya se dijo: **50C-1515836**, **50C-1515837**, y **50C-1515924**.

7. La matrícula inmobiliaria **50C-1515836**, fue abierta el 20-10-2000 con el turno 2000-77364 de 19-10-2.000. No tiene información catastral asociada. Identifica registralmente un globo de terreno sin dirección, con área de 380,00 m<sup>2</sup>, cuyos linderos obran el a escritura 3.833 de 28-9-2.000, de la Notaría 12 de Bogotá.

7.1. El folio de matrícula inmobiliaria **50C-1515836**, consta de dos anotaciones.

7.1.1. La primera, turno 2000-77364 de 19-10-2.000, publicita un «913 englobe», a: **CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS**; por escritura 3.833 de 28-9-2.000, Notaría 12 de Bogotá.

7.1.2. La segunda y última, turno 2019-61728 de 2-8-2.019, refiere un «0427 embargo ejecutivo con acción personal», comentario: «en el folio **50C-1515924** no es titular de derecho de dominio art. 669 CC»

8. La matrícula inmobiliaria **50C-1515837**, fue abierta el 20-10-2000 con el turno 2000-77364 de 19-10-2.000. No tiene información catastral asociada. Identifica registralmente un globo de terreno sin dirección, con área de 380,00 m<sup>2</sup>, cuyos linderos obran en la escritura 3.833 de 28-9-2.000, de la Notaría 12 de Bogotá.

8.1. El folio de matrícula inmobiliaria **50C-1515836**, consta de dos anotaciones.

8.1.1. La primera, turno 2000-77364 de 19-10-2.000, publicita un «913 englobe», a: **CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS**; por escritura 3.833 de 28-9-2.000, Notaría 12 de Bogotá.

RESOLUCIÓN

DE 2.023

05 JUL 2023  
0500-0540

05 JUL 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

8.1.2. La segunda y última, turno 2019.61728 de 2-8-2.019, refiere un «0427 embargo ejecutivo con acción personal», comentario: «en el folio 50C-1515924 no es titular de derecho de dominio art. 669 CC»

9. La matrícula inmobiliaria 50C-1515924, fue abierta el 20-10-2000 con el turno 2000-77364 de 19-10-2.000. Tiene asociado el Código Homologado de Identificación Predial (CHIP), AAA0160FJDE, la cédula catastral 004305212300000000, y la dirección catastral 66A #4D-75. Direcciones antiguas: carrera 67 #6-72, antes, carrera 6A #6-75, de Bogotá. Identifica registralmente un «un globo de terreno formado por los lotes 18 y 8 de la manzana "D" Urbanización La Pradera, con una extensión de 380,00 m<sup>2</sup>, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura 3833 del 28 de septiembre de 2000, Notaría 12 de Bogotá, según Decreto 1711 del 6 de julio de 1984».

9. Este folio de matrícula inmobiliaria 50C-1515924, consta de 12 anotaciones.

9.1. El titular inscrito del derecho real de dominio vinculado a este inmueble, es FERRECENTRO SVCT ZOMAC SAS, NIT 901.063.538-9, quien lo adquirió por transferencia que a título de compraventa, le hizo CARLOS EDUARDO ESTEVES VARGAS, por un precio de \$2.350.000.000,00, por escritura 342 de 7-3-2.019, de la Notaría Primera de Neiva; anotación diez, turno 2019-18701 de 11-3-2.019.

9.2. A su turno, CARLOS EDUARDO ESTEVES VARGAS, era el titular originario del derecho real de dominio, de este lote, en virtud, de una parte del englobe, por escritura 3.833 de 28-9-2.000, Notaría 12 de Bogotá, turno 2000-77364 de 19-10-2.000; y, de otra, por haber adquirido los lotes en mayor extensión, 50C-1084218 (por compra a JOSÉ ALFONSO LÓPEZ LÓPEZ, por escritura 143 de 24-1-2.000, Notaría 12 de Bogotá); y 50C-1462679 (por compra a ANTONIO MARÍA y JOSÉ LUIS SUÁREZ RIVADENEIRA, por escritura 3.486 de 18-9-2.000, Notaría 21 de Bogotá), de acuerdo con la información consignada en la casilla de complementación, de este folio 50C-1515924.

9.3. En todo caso, con esta misma escritura 342 de 2.019, Notaría Primera de Neiva (párrafo de la cláusula segunda), el vendedor aclaró que la ortografía de su primer apellido no es «ESTÉVEZ», como aparece en los títulos de adquisición de los inmuebles en mayor extensión, y en la escritura de englobe, sino «ESTEVEZ»; por lo que, previo al registro de la compraventa mencionada en asiento registral nueve, turno 2019-18701, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1515924, por cuenta de esta misma escritura 342 de 2.019 de la Notaría Primera de Neiva, se registró una «0901 aclaración», comentario: «en cuanto al nombre correcto del vendedor Esteves Vargas Carlos Eduardo. De acuerdo a la Registraduría Nacional del Estado Civil código de verificación 274167216»; a: CARLOS EDUARDO ESTEVES VARGAS.

9.4. En este folio de matrícula inmobiliaria no hay anotaciones de limitación al dominio, gravámenes ni medidas cautelares vigentes.

10. Escritura 3.833 de 28-9-2.000, Notaría 12 de Bogotá: De acuerdo con la copia de registro de este instrumento Público (fls. 13-21),

10.1. Fue otorgada por CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS, de las condiciones civiles allí enunciadas, quien obraba en nombre propio, con el fin de englobar los lotes con matrícula inmobiliaria 50C-1084217, y 50C-1462679 (en ese entonces, 050-1084217, y 050-1462679);

RESOLUCIÓN

DE 2.023

ESOS JUL 2023 - 00540 - 05 JUL 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

10.2. Declaró ser dueños de los inmuebles lote 18 manzana d de la Urbanización La Pradera, de Bogotá, 50C-1084217, con área de 200,00 m<sup>2</sup>; y lote 8, manzana D, Urbanización La Pradera, 50C-1462679, con área de 281,25 v<sup>2</sup> (aproximadamente 180,00 m<sup>2</sup>), los cuales fueron debidamente descritos, alinderados, e indicados los correspondientes títulos de adquisición (Estipulaciones 1ª y 2ª; fls. 14-15).

10.3. En la cláusula o estipulación cuarta (fls. 16-17), el compareciente consignó las características del inmueble resultado del englobe de los dos anteriormente mencionados:

CUARTO. Que en consecuencia, por medio de la presente escritura LEGALIZA EL ENGLOBAMIENTO O INTEGRACIÓN EN UNO SOLO DE LOS LOTES DE TERRENO NÚMERO 18 Y 8 DE LA MANZANA "D" DEL PLANO DE LA URBANIZACIÓN LA PRADERA - SECTOR SUR- Y DISTINGUIDOS EN LA NOMENCLATURA URBANA CON LOS NÚMEROS SEIS - SETENTA Y CINCO (6-75) DE LA CARRERA SESENTA Y SEIS A (66A) Y CARRERA SESENTA Y SIETE (67) NÚMERO SEIS SETENTA Y DOS (6-72), HABIENDO RESULTADO en razón de esta integración un globo de terreno, con una extensión superficial de 380,00 metros cuadrados, quedando un globo de terreno de 40,00 metros de fondo, y con DOS FRENTES, POR EL OCCIDENTE, de 9,00 metros Y POR EL FRENTA ORIENTAL de 10,00 metros, quedando distinguido con los números SEIS-SETENTA Y CINCO (6-75) DE LA CARRERA SESENTA Y SEIS A (66A) UN FRENTA E INCLUYENDO POR EL FRENTA OCCIDENTAL, EL NÚMERO SEIS SETENTA Y DOS (6-72) DE LA CARRERA SESENTA Y SIETE (67) Y QUEDANDO TAL ENGLOBE CON LOS SIGUIENTES LINDEROS GENERALES O GLOBALES: POR EL ORIENTE: que es su frente, en extensión de DIEZ METROS (10,00 mts) con la carrera sesenta y seis A (66A); POR EL NORTE: EN EXTENSIÓN TOTAL DE 40,00 metros, así: en veinte metros (10,00 mts [sic]) con el lote 19 de la misma manzana; y en veinte metros (20,00 mts) con el lote número nueve (9) de la misma manzana; POR EL OCCIDENTE: SU OTRO FRENTA, en extensión de nueve metros (9,00 mts) con la carrera sesenta y siete (67) del plano de la urbanización; y por el SUR: en extensión de 40,00 metros, así: en veinte metros (20,00 mts) con el lote número 17; y en veinte metros (20,00 mts) con el lote número siete (7) de la citada manzana y urbanización.

10.4. Por lo que, le solicitó al Registrador de Instrumentos Públicos de la época que, hecho el registro del englobe, «... se sirva unificar en un solo folio de matrícula inmobiliaria las #s 050-1084217 y 050-1492679...» (Cláusula quinta; fl. 17).

11. En cuanto al memorial con base en el cual se hizo el registro del embargo ejecutivo con acción personal, de que tratan las anotaciones cinco de 50C-1084217, así como dos de 50C-1515836, y 50C-1515837:

11.1. Se trata del oficio secretarial 2.859 de 26-7-2.019 del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá, librado dentro del proceso ejecutivo singular 11001310302520190039300, de BANCO DE OCCIDENTE SA, contra CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS, y otros (fl. 25).

11.2. Con esa pieza procesal, se le comunicó a esta Oficina de Registro que, mediante auto proferido el 10-7-2.019, el (la) juez de instancia, decretó el embargo de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 50C-1084217, 50C-1515924, 50C-1515836, y 50C-1515837.

11.3. De acuerdo con el formulario de calificación/constancia de inscripción correspondiente, con el turno 2019-61728, y lo comunicado en el memorial referido, se hicieron las anotaciones cinco, de 50C-1084217; así como dos, de 50C-1515836, y 50C-1515837; asientos registrales de 2-8-2.019, publicitando: «0427 embargo ejecutivo con acción personal», con el comentario:

«en el folio 50C-1515924 no es titular de derecho de dominio»; de: BANCO DE OCCIDENTE SA; a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS (fl. 26).

#### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Código:  
CNEA - PO - 01 - FR - 22  
03 - 12 - 2020

Oficio de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro  
Calle 26 No. 13-19 Int. 101 - PBX (1) 2860169 - Bogotá D.C. - Colombia  
E-mail: [oficeregistrocentro@superintendencia.gov.co](mailto:oficeregistrocentro@superintendencia.gov.co)

RESOLUCIÓN

DE 2.023

(ESOS JUL 20 10:54:10 - ... 05 JUL 2023)

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

1. La presente actuación le plantea al Despacho los problemas referidos, 1.1) Al indebido embargo del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1084217; 1.2) Al cierre de la matrícula y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, por su englobe con 50C-1462679, desde el 19-10-2.000; 1.3) A la triplicidad de las matrículas inmobiliarias 50C-1515924, 50C-1515836, y 50C-1515837; y, 1.4) Al indebido embargo del inmueble con matrículas inmobiliarias 50C-1515836, y 50C-1515837, en triplicidad con 50C-1515924, y del cual, el embargado no era dueño, o titular inscrito del derecho real de dominio, desde el 11-3-2.019 (anotación 10, turno 2019-18701, de 50C-1515924).

2. El acto administrativo de registro, es producto, en primer lugar, del ejercicio del principio de rogación por parte del interesado, ya que el registro de instrumentos públicos se presta a ruego. Este se activa, cuando el interesado lleva a la Oficina de Registro, un título o un documento contentivo de actos sujetos a registro, para que se cumpla 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 registro, a veces llamado 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 instrumentos públicos, es someter a consideración el registro, en el círculo registral correspondiente, y pagar los derechos e impuestos a que haya lugar, salvo que se trate de una entidad y/o acto exento.

3. El legislador definió expresamente qué actos deben registrarse (art. 4º de la Ley 1.579 de 2.012, y demás normas concordantes, antiguamente, artículo 2º, Decreto 1.250 de 1.970); y previó que el proceso de registro consta de al menos cuatro etapas (arts. 13 y ss., Ley 1.579 de 2.012): 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 anotación 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.; 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 inadmisibile, el documento se devuelve al público sin registrar, mediante nota devolutiva, o acto administrativo de no inscripción, en la cual se enuncian las razones normativas, o causales de devolución, por las cuales, a la luz del principio de legalidad, se considera que el registro solicitado es inadmisibile (art. 22, Ley 1.579 de 2.012.)

RESOLUCIÓN

DE 2.023

( 00540 - 05 JUL 2023 )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

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 1.437 de 2.011, antes CCA, Decreto 1 de 1.984.)

7. 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 1.250 de 1.970), hoy recogidas en el artículo 49 del Estatuto actual (Ley 1.579 de 2.012); 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 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 1.579 de 2.012), y revestir de mérito probatorio a los mismos (literal c, art. 2º, ibidem), 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, ibidem.)

9. Primer problema jurídico: el indebido embargo del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1084217;

9.1. El problema consiste en que, el englobe de dos o más lotes, implica la desaparición de las parcelas objeto del englobe (extinción material de los inmuebles); para refundirse en una unidad inmobiliaria completamente nueva y diferente de cada uno de los lotes englobados, considerados individualmente. Y, puesto que, la matrícula inmobiliaria, es el número de identificación registral de cada inmueble, si los lotes individualmente considerados dejaron de existir, se extinguieron materialmente, por haber sido objeto de un englobe, las matrículas inmobiliarias correspondientes, deben cerrarse (extinción jurídica del inmueble.) Concomitante con lo anterior, va el cierre del folio de matrícula inmobiliaria que es donde se hacen las inscripciones de cada uno de los actos que indican la situación jurídico-registral del inmueble.

9.2. Con esta medida del cierre de las matrículas y folios de matrícula inmobiliaria de las parcelas englobadas, se evitan malos entendidos, como el posible embargo del último titular inscrito del lote englobado.

9.3. Está plenamente probado que mediante escritura 3.833 de 28-9-2.000, de la Notaría 12 de Bogotá, el señor CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS, englobó los lotes con matrícula inmobiliaria 50C-1084217, y 50C-1462679 (Pruebas. 1, y subnumerales, 10 y subnumerales;

RESOLUCIÓN

DE 2.023

RESOLUCIÓN DE 00542000 - 05 JUL 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

fls. 12-21); y que esa escritura se inscribió en el registro público inmobiliario, el 19-10-2.000, con el turno 2000-77364 (Pruebas, 2.4; fl. 12).

9.4. Ahora, si bien es cierto, el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos anterior, Decreto 1.250 de 1.970, vigente al momento de hacerse esos asientos registrales, no disponía expresamente el cierre de las matrículas y folios de matrículas inmobiliarias de los inmuebles englobados; no es menos cierto que el estatuto actual, Ley 1.579 de 2.0.12, vigentes desde el 1-10-2.012, sí que prevé esos cierres (artículo 55); y, en todo caso, el (la) abogado(a) calificador(a) a cargo del estudio de legalidad del registro del embargo comunicado con oficio 2.859 de 26-7-2.019, del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá, con turno de radicación con fines de inscripción 2019-61728 de 2-8-2.019, debió advertir, durante la etapa de calificación de la procedencia/improcedencia de ese registro, que, el lote con matrícula inmobiliaria 50C-1084217, mencionado en ese memorial, como objeto de la medida cautelar, había dejado de existir, en virtud de su englobe con otro(s), por escritura 3.833 de 2.000, Notaría 12 de Bogotá; desde 19-10-2.000, según lo publicitado en la anotación cuatro de ese folio de matrícula inmobiliaria; por lo que, debió abstenerse de registrar el embargo, por razones de legalidad artículos 3º, literal d, 22 y 55, ERIP), expedir la nota devolutiva o acto administrativo de no inscripción correspondiente, y devolver el memorial, sin registrar al juzgado de origen; y, en virtud, también, de la vigencia del englobe publicitado en anotación cuatro del folio, de acuerdo con el principio registral de prioridad o rango (literal c, art. 3º, ERIP), inscripción que produce efectos jurídico plenos de extinción jurídica y material del inmueble, desde el 19-10-2.000 :

Artículo 3º. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: [...]

c) Prioridad o rango. El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción; [...]

Artículo 20. Inscripción. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables. [...]

Artículo 22. Inadmisibilidad del registro. Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro. [...]

RESOLUCIÓN

DE 2.023

0005 JUL 2023  
( 00540 05 JUL 2023 )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

**Artículo 55. Cierre de folios de matrícula.** Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado".

9.5. Por lo tanto, en sede de corrección, deberá ordenarse la enmienda consistente en dejar sin valor ni efecto jurídico registral, la actual inscripción cinco, turno 2019-61728 de 2-8-2.019, por no corresponder, de acuerdo con el principio registral de legalidad (literal d, artículo 3°, ERIP).

10. Segundo problema jurídico, el cierre de la matrícula y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, por su englobe con 50C-1462679, desde el 19-10-2.000.

10.1. Como ya se dijo (Pruebas, 9.1), el englobe de un lote, implica su extinción o agotamiento jurídico y material, lo que debe conllevar al cierre de la matrícula y folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, a fin de evitar problemas como el que se abordó en el apartado anterior, que, por ejemplo, se inscriba un embargo, en un folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble inexistente, contra quien ya no es propietario, por haberse refundido con otro(s), en uno completamente nuevo, por haber sido objeto de un englobamiento.

10.2. Así como el artículo 51, ERIP, prevé que al lote surgido al comercio jurídico-inmobiliario, en virtud de un englobe, debe asignársele una matrícula inmobiliaria; el ya mencionado artículo 55, de la misma ley, prescribe que, cuando dos o más inmuebles sean englobados, debe efectuarse el cierre de las matrículas inmobiliarias de estos:

**Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe.** Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.

10.3. Por lo tanto, teniendo en cuenta que, en el apartado anterior, se determinó que debe dejarse sin valor ni efecto jurídico la anotación cinco del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, por no corresponder; el Despacho debe ordenar el cierre de la matrícula y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, por haber sido englobado ese lote el identificado registralmente con la matrícula inmobiliaria 50C-1462679, por escritura 3.833 de 28-9-2.000, Notaría 12 de Bogotá, registrada en inscripción cuatro, turno 2000-77364 de 19-10-2.000, del folio de matrícula inmobiliaria que debe cerrarse, 50C-1084217.

11. Tercer y cuarto problema jurídico: la triplicidad de las matrículas inmobiliarias 50C-1515924, 50C-1515836, y 50C-1515837; y, el indebido embargo del inmueble con matrículas inmobiliarias 50C-1515836, y 50C-1515837, en triplicidad con 50C-1515924, y del cual, el embargado no era dueño, o titular inscrito del derecho real de dominio, desde el 11-3-2.019 (anotación 10, turno 2019-18701).

11.1. En este caso, la norma que gobierna la decisión en prospecto, es el la contenida en el principio registral de especialidad. Dado que, como ya se enunció, la matrícula inmobiliaria es el número de identidad registral de los inmuebles, de acuerdo con el principio de especialidad,

RESOLUCIÓN

DE 2.023

( 005400 - 05 JUL 2023 )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

cada inmueble debe tener una, y sólo una matrícula inmobiliaria, y, asimismo, cada matrícula inmobiliaria, debe identificar registralmente, uno y sólo un inmueble (literal b, art. 3º, ERIP):

Artículo 3º. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: [...]

b) Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

11.2. Por lo que, en consecuencia, en caso de duplicidades, triplicidades, etc., de matrículas inmobiliarias, esto es, cuando un solo inmueble cuanta con dos o más matrículas inmobiliarias, el estatuto registral, autoriza a los registradores de instrumentos públicos, a realizar la correspondiente unificación de la tradición publicitada en los diferentes folios de matrícula inmobiliaria, en uno solo, y cerrar la(s) otra(s) matrícula(s) y folio(s) de matrícula inmobiliaria (art. 54, Ley 1.579 de 2.012):

Artículo 54. Unificación de folios de matrícula inmobiliaria. En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro.

11.3. Está plenamente probado que las matrículas inmobiliarias 50C-1515924, 50C-1515836, y 50C-1515837, identifican registralmente el mismo inmueble: lote de 380 m<sup>2</sup>, producto del englobe de los inmuebles en mayor extensión 50C-1084217, y 50C-1462679, por escritura 3.833 de 28-9-2.000, Notaría 12 de Bogotá, registrada con turno 2000-77364 de 19-10-2.000, en esas cinco matrículas inmobiliarias: las dos matrículas, y las tres segregadas para el único lote resultante del englobe de las dos anteriores (Pruebas, 1 a 3, 7.1.1, y 8.1.1; fls. 12-21).

11.4. Por qué se abrieron las tres matrículas inmobiliarias no es claro. Lo cierto es que, el titular originario del derecho real de dominio vinculado a ese inmueble de 380,00 m<sup>2</sup>, con tres matrículas inmobiliarias, CARLOS EDUARDO ESTEVES VARGAS, lo enajenó, a título de compraventa, en favor de FERRECENTRO SVCT ZOMAC SAS, por escritura 342 otorgada el 7-3-2.019, de la Notaría Primera de Neiva, registrada como inscripción diez, turno 2019-18701 de 11-03-2.019, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1515924 (Pruebas, 9.1).

11.5. Por lo tanto, teniendo en cuenta que el registro del embargo ejecutivo con acción personal, decretado en proceso ejecutivo singular 11001310302520190039300, de BANCO DE OCCIDENTE SA, contra CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS, y otros, por oficio 2.859 de 26-7-2.019, del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá; como anotación dos de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1515836, y 50C-1515837, con el turno 2019-61728 de 2-8-2.019, es posterior en el tiempo, al de la enajenación de ese mismo inmueble, en anotación 10, turno 2019-18701 de 11-3-2.019 a favor de FERRECENTRO SVCT ZOMAC SAS, escritura 342 de 2.019, Notaría Primera de Neiva, la unificación se hará de la siguiente manera:

11.6. Se dejará la matrícula inmobiliaria 50C-1515924, y se cerrarán las matrículas y folios de matrícula inmobiliaria 50C-1515836, y 50C-1515837. No se trasladará la inscripción dos, turno 2019-61728 de 2-8-2.019, de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1515836, y 50C-1515837, a 50C-1515924, porque el embargado en esos dos asientos registrales, CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS, ya no era titular inscrito del derecho real de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1515924, en la fecha en que se radicó para registro el oficio de

RESOLUCIÓN

DE 2.023

00540 05 JUL 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

embargo, 2.859 de 26-7-2.019 del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá: dos de agosto de 2.019, pues, de acuerdo con lo publicitado en la mencionada inscripción diez del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1515924, el mencionado CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS, o CARLOS EDUARDO ESTEVES VARGAS, enajenó ese inmueble a favor de un tercero, desde el 11 de marzo de 2.019.

11.7. Por lo tanto, antes del correspondiente cierre, deben dejarse sin valor ni efecto jurídico las dos anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1515836, y 50C-1515837.

#### DECISIÓN

12. Debe dejarse sin valor ni efecto jurídico, la actual anotación cinco del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, por no corresponder (Consideraciones del Despacho, 9.5); cerrarse la matrícula y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, por su englobe con 50C-1462679, por escritura 3.833 de 2.000 de la Notaría 12 de Bogotá (Consideraciones del Despacho, 10.3); Dejar sin valor ni efecto jurídico las anotaciones uno y dos, de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1515836, y 50C-1515837, y cerrarse estas dos matrículas y folios de matrícula inmobiliaria 50C-1515836, y 50C-1515837, por estar en duplicidad con 50C-1515924 (Consideraciones del Despacho, 11.7).

Por las anteriores consideraciones, el Despacho

#### RESUELVE

**PRIMERO. REALIZAR** las siguientes enmiendas a notaciones en los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, 50C-1515836, y 50C-1515837: 1) **A 50C-1084217: DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL**, por no corresponder, su actual anotación quinta y última, turno 2019-61728 de 2-8-2.019, de una medida cautelar de «0427 embargo ejecutivo con acción personal», comentario: «en el folio 50C-1515924 no es titular art. 669 CC»; de: BANCO OCCIDENTE SA; a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS; por oficio 2.859 de 26-7-2.019, del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá; 2) **A 50C-1515836: 2.1) DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL**, por no corresponder, su actual inscripción uno, turno 2000-77364 de 19-10-2.000: «913 englobe», a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS; por escritura 3.833 de 28-9-2.000, Notaría 12 de Bogotá; y, 2.2) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL**, por no corresponder, su actual anotación dos, turno 2019-61728 de 2-8-2.019, consistente en «0427 embargo ejecutivo con acción personal», comentario: «en el folio 50C-1515924 no es titular art. 669 CC»; de: BANCO OCCIDENTE SA; a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS; por oficio 2.859 de 26-7-2.019, del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá; 3) **A 50C-1515837: 2.1) DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL**, por no corresponder, su actual inscripción uno, turno 2000-77364 de 19-10-2.000: «913 englobe», a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS; por escritura 3.833 de 28-9-2.000, Notaría 12 de Bogotá; y, 2.2) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL**, por no corresponder, su actual anotación dos, turno 2019-61728 de 2-8-2.019, consistente en «0427 embargo ejecutivo con acción personal», comentario: «en el folio 50C-1515924 no es titular art. 669 CC»; de: BANCO OCCIDENTE SA; a: CARLOS EDUARDO ESTÉVEZ VARGAS; por oficio 2.859 de 26-7-2.019, del Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá; Todo lo anterior, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta resolución. Déjense las salvedades de ley (art. 59, ERIP).

**SEGUNDO. CERRAR** la matrícula y folio de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, por su englobe con 50C-1462679, por escritura 3.833 de 2.000, Notaría 12 de Bogotá, registrada como

RESOLUCIÓN

DE 2.023

( R.E. = 0054000 - 0025 JUL 2023 )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 59 DE 2.021

anotación cuatro de este folio, con el turno 2000-77364 de 19-10-2.000. Déjese la nota FOLIO CERRADO (art. 55, ERIP).

**TERCERO.** CERRAR las matrículas inmobiliaria 50C-1515836, y 50C-1515837, por estar en duplicidad con 50C-1515924. Déjese en la salvedad correspondiente, que fueron objeto de «unificación con 50C-1515924, por duplicidad» (art. 54, ERIP).

**CUARTO.** NOTIFICAR esta resolución, a CARLOS EDUARDO ESTEVES VARGAS CC 12.112.791, de quien se desconoce su información de contacto, informándole que las decisiones aquí adoptadas, proceden los de reposición, para ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y en subsidio, o de forma autónoma, el de apelación, para ante la Subdirección de Técnica de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro (art. 74, Ley 1.437 de 2.011, y Decreto 2.723 de 2.014.)

**QUINTO.** COMUNICAR esta resolución: 1) A la abogada calificadora con código ABOGA299, doctora IVETT SERRANO, para su conocimiento, advirtiéndole que dentro del proceso de calificación, y como garantes de la fe pública, es deber velar por el cumplimiento del principio de legalidad, de conformidad con lo estipulado en la Ley 1.579 de 2.012 y demás normas concordantes; y, 2) Para lo de sus respectivas competencias; 2.1) A la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en lo que tiene que ver con el cierre de las matrículas y folios de matrícula inmobiliaria 50C-1084217, 50C-1515836, y 50C-1515837; así como, 2.2) Al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, proceso ejecutivo singular 11001310302520190039300 (oficio 2859 de 26-7-2.019, Juzgado de origen, 25 Civil del Circuito de Bogotá.)

**SEXTO.** PUBLICAR este acto administrativo en el sitio de internet de la Superintendencia de Notariado y Registro, [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co).

**SÉPTIMO.** Esta resolución rige a partir de su expedición, y surtirá efectos una vez se encuentre en firme.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D. C., a los 05 JUL 2023

  
**JAVIER SALAZAR CÁRDENAS**  
Registrador Principal (e)

  
**JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ**  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Núñez N.