

RESOLUCIÓN

21 OCT 2015

DE 2015

(00 0355)

“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

**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 tomando en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

1. La señora, ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, mediante escrito con radicación SNR2011ER042805 del 5-8-2011 (fls. 15-21), le solicitó a la Superintendencia de Notariado y Registro, revocar la Resolución 785/1985 de esta Oficina de Registro.

2. En dicha Resolución (fls. 25-28), la Registradora de Instrumentos Públicos de la época, ordenó excluir la anotación cinco del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**, turno 82781 del 4-7-1985, que le daba publicidad a una «venta local cra 10#10-58», de ZEA ZULUAGA LTDA. Z.Z., a favor de ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, por escritura 3404 otorgada el 8-4-1985 en la Notaría 29 de Bogotá, por cuanto el área y linderos consignados en la escritura no coincidían con los grabados en el folio mencionado, y, en razón a que, de acuerdo con la inscripción cuatro del folio, turno 63500 del 23-5-1985, la referida persona jurídica ZEA ZULUAGA LTDA. Z.Z., ya le había transferido el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **50C-598678**, a título de venta, a CARMEN CECILIA BARRERO DE ARBELÁEZ, por escritura 3403 otorgada el 8-4-1985 en la Notaría 29 de Bogotá, de tal manera que, ya no era propietario. La anotación cinco, fue excluida, y no fue trasladada a ningún folio de matrícula inmobiliaria.

3. La mencionada señora ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, reiteró su solicitud de revocatoria directa, la cual fue remitida para estudio y consideración, a esta Oficina de Registro, en cumplimiento de lo dispuesto en Resolución 6800 del 27-7-2012 (fls. 19-13), mediante escrito con radicación 50C2013ER02352. En sus peticiones, la señora ZEA expuso que dicha revocatoria directa era procedente por cuanto el inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-598678**, no había sido vendido dos veces, sino que había sido objeto de dos ventas parciales, una, la registrada como anotación cuatro, 63500 del 23-5-1985, a favor de la mencionada señora CARMEN CECILIA BARRERO DE ARBELÁEZ, por escritura 3403 otorgada el 8-4-1985 en la Notaría 29 de Bogotá, haría alusión al local 10-62; y la otra, a favor suyo, por escritura 3404 otorgada el 8-4-1985 en la Notaría 29 de Bogotá, registrada como inscripción cinco del folio, con el turno 82781 del 4-7-1985, haría alusión al local 10-58; de tal suerte, que de acuerdo con los argumentos expuestos por la solicitante, no sólo debía revocarse la Resolución 785 de 1999, sino que, además, la Oficina de Registro debería abrir una matrícula inmobiliaria para el local 10-58, como segregada de **50C-598678**.

4. Mediante Resolución 234 del 26-6-2015, esta Oficina de Registro resolvió: **4.1)** Excluir que la matrícula inmobiliaria **50C-349922**, fue segregada de **50C-349760**; **4.2)** Incluir como inscripción seis de **50C-349760**, la anotación de las matrículas inmobiliarias **50C-598675**, **50C-598676**, **50C-598677**, y **50C-598678**, con turno 8193153 del 27-10-1981, de aclaración a la escritura 7539/1980, Notaría Sexta de Bogotá, por escritura 5131 del 8-10-1981 de la misma Notaría; **4.3)** Asignar matrículas inmobiliarias a los locales 10-82 y 10-58, segregándolas de **50C-349760**, para lo cual, se asignaron matrículas, así **50C-1946009**, para el local 10-82, y **50C-1946010**, para el local 10-58; **4.4)** Como inscripción uno del local 10-82, **50C-1946009**, se ordenó trasladar la anotación cuatro, turno 22577 del 10-3-

RESOLUCIÓN

000355

DE 2015

(21 OCT 2015)

“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

1981, del folio en mayor extensión **50C-349760**, compraventa, de ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, TULIA ZULUAGA DE ZEA, y MARTHA PATRICIA ESCOBAR ZULUAGA, a favor de JORGE IVÁN MESA MACHADO, por escritura 7491 del 31-12-1980, de la Notaría Sexta de Bogotá; y, **4.5)** Como inscripciones uno y dos de **50C-1946009**, se ordenó trasladar la anotaciones cinco, sin turno, del 11-3-1981, y seis, turno 93153 del 27-10-1981, del folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión **50C-349760**.

5. Esta Resolución 234/2015, no dispuso nada en cuanto a las solicitudes de la señora ZEA, de revocar la Resolución 785/1999 de esta Oficina de Registro, e incluir la venta del local 10-58, de ZEA ZULUAGA LTDA. Z.Z., a su favor, por escritura 3404/1985 de la Notaría 29 de Bogotá, con turno 82781 del 4-7-1985, en un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, segregado de **50C-598678** —recuérdese que lo ordenado fue abrir matrícula al local 10-58, segregándola de **50C-349760**, y no de **50C-598678**, que fue lo solicitado por la señora ZEA—; Lo ordenado en esa Resolución 234/2015, ya fue hecho de tal suerte que ese acto administrativo se encuentra en firme, y lo allí ordenado se cumplió.

5.1. Al local 10-82, se le asignó la matrícula inmobiliaria **50C-1946009**, y se le da publicidad como única anotación, turno 22577 del 10-3-1981, a una «compraventa parcial», de ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, TULIA ZULUAGA DE ZEA, y MARTHA PATRICIA ESCOBAR ZULUAGA, a favor de JORGE IVÁN MESA MACHADO, por escritura 7491 del 31-12-1980, de la Notaría Sexta de Bogotá;

5.2 En tanto que, al local 10-58, se le asignó la matrícula inmobiliaria y **50C-1946010**. Allí se le da publicidad a dos inscripciones: la primera, del 11-3-1981, da cuenta de una adjudicación, por escritura 7539 otorgada el 31-12-1980 en la Notaría Sexta de Bogotá, de ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, MARTHA PATRICIA ESCOBAR ZULUAGA, TULIA ZULUAGA DE ZEA, HORACIO ZULUAGA MACHADO, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, y GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, y a favor de ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, MARTHA PATRICIA ESCOBAR ZULUAGA, HORACIO ZULUAGA MACHADO, TULIA ZULUAGA DE ZEA, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, y GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA; y, la segunda, turno 93153 del 27-10-1981, refiere una aclaración a la escritura anterior, «en cuanto a nomenclatura».

6. Las anteriores correcciones, son insuficientes, puesto que, de una parte, **6.1)** El local 10-82, ya tenía una matrícula inmobiliaria, a saber, **50C-597482**, que en efecto identifica registralmente el local de la carrera 10 #10-82 de Bogotá, segregado del folio en mayor extensión **50C-349760**, y que a la fecha le da publicidad a 20 anotaciones, de tal suerte que, lo ordenado en la Resolución 234/2015 de esta Oficina de Registro, en cuanto al local 10-82, generó una duplicidad de matrículas inmobiliarias, lo cual va en contravía del principio registral de especialidad, de acuerdo con el cual sólo debe haber una matrícula inmobiliaria para cada inmueble (art. 3º, literal b, Ley 1579 de 2012); y de la otra, **6.2)** Aclaran en algo la situación, pero no dan contestación de fondo, ni concediendo, ni negando, la pretensión de la señora ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, en el sentido de que ella es



“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

propietaria del local 10-58, que ese inmueble carece de folio, y que la inscripción mediante la cual le compró ese local a ZEA ZULUAGA LTDA. Z.Z., por escritura 3404/1985 de la Notaría 29 de Bogotá, fue excluida del folio **50C-598678**, por no corresponder, mediante Resolución 785/1999 de esta Oficina de Registro, de tal suerte que dicha compra no está publicitada en ningún folio de matrícula inmobiliaria. De hecho, el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1946010**, asignado al local 10-58, no informa que su dueño inicial fue Francisco Horacio Zuluaga Machado, como debe ser, sino ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, MARTHA PATRICIA ESCOBAR ZULUAGA, HORACIO ZULUAGA MACHADO, TULIA ZULUAGA DE ZEA, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, y GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, como se indicó *supra* (Consideraciones, 5.2)

7. Para aclarar esta situación, se hará un estudio de la matrícula inmobiliaria **50C-349760**, que identifica registralmente el inmueble denominado Pasaje Rivas, y, en especial, de las escrituras 7539/1980 y su aclaratoria 5131/1981, ambas de la Notaría Sexta de Bogotá, en relación con el local de la carrera 10 #10-58, creado por esta última escritura 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá, pero al cual, no se le abrió matrícula inmobiliaria en su oportunidad, como se demostrará a continuación; a fin de revocar parcialmente lo resuelto en la Resolución 234/2015, de esta Oficina de Registro, por indebida apreciación jurídica de los títulos correspondientes.

8. El Pasaje Rivas, tenía la matrícula inmobiliaria **50C-349760**, actualmente cerrada, por agotamiento de área, en virtud de adjudicación —no se aclara a qué título—, por escritura 7539 otorgada el 31-12-1980 en la Notaría Sexta de Bogotá, inscripción cinco, sin turno, del 11-3-1981; título que fue objeto de aclaración, por escritura 5131 otorgada el 8-10-1981 en la misma Notaría, acto registrado como anotación sexta y última del folio, turno 93153 del 27-10-1981.

9. Previa a esta «adjudicación», la anotación cuatro del folio de matrícula inmobiliaria **50C-349760**, turno 22577 del 10-3-1981, le da publicidad a una compraventa, de ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, TULIA ZULUAGA DE ZEA, y, MARTHA PATRICIA ESCOBAR ZULUAGA, a favor del señor JORGE IVÁN MESA MACHADO, según estipulaciones contenidas en la escritura 7491 otorgada el 31-12-1980 en la Notaría Sexta de Bogotá, acto de transferencia de derechos reales, registrado con el turno 22577 del 10-3-1981, en el folio aludido. Esta inscripción, condujo a la apertura de la matrícula inmobiliaria **50C-597482**.

10. En la Resolución 234/2015 (fls. 156-166), se consignó que, al local 10-82, segregado del Pasaje Rivas, por compraventa parcial estipulada en la escritura 7491/1980 de la Notaría Séptima de Bogotá, no se le abrió matrícula inmobiliaria, en su oportunidad y en consecuencia, para subsanar dicha omisión, en el resuelve segundo de ese acto administrativo se ordenó asignarle matrícula inmobiliaria, y, trasladar, como anotación uno del nuevo folio, la referida compraventa parcial. Esta orden, como ya se dijo, fue ejecutada, y se asignó la matrícula inmobiliaria **50C-1946009**, en el cual, la anotación uno, tiene el código y especificación «0126 compraventa parcial».

RESOLUCIÓN

21 OCT 2015
006355

DE 2015

“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

11. Recuérdese que, lo publicitado en la actual inscripción cuatro del folio de matrícula inmobiliaria **50C-349760**, no es una compraventa parcial, del local 10-82, sino una compraventa, «a secas», lo cual sugiere transferencia de dominio pleno. Revisada la escritura 7491/1980 de la Notaría Sexta de Bogotá (fls. 52-62), con base en cuyas estipulaciones se hizo ese registro, en primer lugar, se encontró que, lo que allí se pactó no fue la compraventa de todo el Pasaje Rivas, sino de una parte del mismo consistente en el local 10-82, de ese inmueble; y, en segundo lugar, se constató que el comprador de dicho local no fue JORGE IVÁN MESA MACHADO, sino la persona jurídica EL RETAZO LTDA., en cuyo nombre, en calidad de representante legal, obraba el mencionado señor MESA.
12. De contera, como ya se enunció, se verificó que, la matrícula inmobiliaria **50C-597482**, segregada de **50C-349760**, identifica registralmente al referido local 10-82, cuya primera anotación es la referida compraventa de ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, TULIA ZULUAGA DE ZEA, y, MARTHA PATRICIA ESCOBAR ZULUAGA, a favor del señor JORGE IVÁN MESA MACHADO, según estipulaciones contenidas en la escritura 7491 otorgada el 31-12-1980 en la Notaría Sexta de Bogotá, registrada en este folio. En la casilla correspondiente a «matrículas abiertas», de **50C-349760**, se informa que **50C-597482**, no se abrió con base en la anotación cuarta de ese folio, sino la quinta del mismo. Como ya se dijo, a la fecha, el folio de matrícula inmobiliaria **50C-597482**, le da publicidad a 20 anotaciones.
13. Así pues, debe excluirse la única anotación del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1946009**, y cerrarse este folio de matrícula inmobiliaria, por estar en duplicidad con **50C-597482**; y, en concordancia con lo anterior, debe reabrirse temporalmente el folio de matrícula inmobiliaria **50C-349760**, a fin de: 1) Corregir el código y especificación de su actual anotación cuatro, turno 22577 del 10-3-1981, ya que no es una compraventa, sino compraventa parcial, 2) Añadir a esta inscripción cuatro, el comentario: «local 10-82», 3) En la casilla de «personas que interviene en el acto», de esta anotación cuatro de **50C-349760**, y uno de **50C-597482**, debe cambiarse el nombre del comprador, de JORGE IVÁN MESA MACHADO, por EL RETAZO LTDA., ya que aquel no obraba en nombre propio, sino en nombre y representación de esta persona jurídica; y, 4) Debe corregirse en la casilla de «matrículas abiertas», de **50C-349760**, que **50C-597482**, no se abrió con base en la anotación cinco, sino cuatro de aquel.
14. Ahora bien, en virtud de la adjudicación referida *supra* (Consideraciones, 8), por escritura 7539/1980 de la Notaría Sexta de Bogotá, de que trata la anotación quinta, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-349760**, se abrieron, cuatro matrículas inmobiliarias así: **50C-598675**, para el local de la carrera 10 #10-44/46/50/54, adjudicado a MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, y TULIA ZULUAGA DE ZEA; **50C-598676**, para el «lote 4» de la carrea 10 #10-70/72/74, adjudicado a ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA y ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO; **50C-598677**, para el local 10-78 de la carrera 10 #10-78, adjudicado a FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO; y, **50C-598678**, para el local 10-62 ubicado en la carrera 10 #10-62, adjudicado a FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO.
15. La escritura contentiva de esa adjudicación, fue aclarada, con la escritura 5131 otorgada el 8-10-1981 en la Notaría Sexta de Bogotá. Este acto de aclaración fue registrado con el turno 93153 del 27-10-1981, y el siguiente comentario: «a la escritura 7539 del 31-

RESOLUCIÓN

DE 2015

21 OCT 2015
00 03 55

“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

12-1980 Notaría 6 Bogotá en cuanto a nomenclatura». Con base en este registro, no se abrió ninguna matrícula inmobiliaria.

16. Comparados los textos de las escrituras 7539/1980 (fls. 64-84) y su aclaratoria 5131/1981 (fls. 86-99), ambas de la Notaría Sexta de Bogotá, se encontró que, en primer lugar, la escritura 7539/1980, da cuenta de una división material, y, en segundo lugar, que lo aclarado por escritura 5131/1981, no fue solo las nomenclaturas, sino la forma en que se hizo la división material aludida, en cuanto a la composición de los locales asignados a cada comunero, y en el caso de FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, no sólo cambió la composición de los locales adjudicados, sino que, se pasó de adjudicarle dos locales en la escritura 7539/1980, a tres, en su aclaratoria 5131/1981. El siguiente cuadro, resume este punto:

Adjudicatarios	E.P. 7539/1980	E.P. 5131/1981
Martha Patricia Escobar Zuluaga (32%), Gabriel Escobar Zuluaga (32%), y Gabriel Escobar Fonseca (36%)	Locales 10-36, 10-40, 10-44 y 10-46, como un solo local. Inmueble uno del plano. 50C-597482	Inmueble uno del plano, conformado por los locales 10-36 y 10-40.
Tulia Zuluaga de Zea (80%), y Miguel Ángel Parra Zea (20%)	Locales 10-50, 10-54 y 10-58 del Pasaje Rivas, identificados con el número dos del plano. 50C-5986751	Inmueble dos del plano, conformado por los locales 10-44, 10-46, 10-50, 10-52 y 10-54.
Arturo de Jesús Zuluaga Machado (50%), y Esther Camacho de Zuluaga (50%)	El Pasaje Colonial cra 10 #10-72 a 10-74. Inmueble cuatro del plano. 50C-598676	Inmueble cuatro del plano, a saber, el Pasaje Colonial cra 10 # 10-70, 10-72 y 10-74.
Francisco Horacio Zuluaga Machado	Dos locales identificados en el plano con el número tres: a) 10-62 a 10-70 (50C-598678), y b) 10-78 (50C-598677)	Tres locales distintos: 10-58 (sin matrícula), 10-62 (50C-598678), y 10-78 (50C-598677).

17. Así pues, la aclaración a la escritura 7539/1980 de la Notaría Sexta de Bogotá, no se limitó solamente a esclarecer la nomenclatura, como sugiere, de forma escueta, el comentario que exhibe la anotación de la escritura aclaratoria a aquella, 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá, sino que, tal acto cambió sustancialmente la manera en que se había planteado inicialmente la división material del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-349760**, al punto que, en últimas no se adjudicaron cinco inmuebles, como se pactó en la escritura 7539/1980 de la Notaría Sexta de Bogotá, sino seis, como convinieron los otorgantes de la escritura 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá, aclaratoria de aquella. De acuerdo con esta nueva partición, el local 10-58 dejó de ser parte del inmueble dos del plano, adjudicado inicialmente a TULIA ZULUAGA DE ZEA (80%), y MIGUEL ÁNGEL PARRA ZEA (20%), para ser adjudicado en exclusiva, junto con otros dos, a saber, los locales 10-62 y 10-78, a FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, así mismo, el local 10-70 dejó de conformar una unidad con el 10-60, y pasó a formar parte del inmueble cuatro del plano, adjudicado a ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO (50%), y ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA (50%)

18. No obstante que, como ya se dijo, en virtud de la aclaración de que trata la escritura 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá, lo adjudicado no fueron cinco sino seis inmueble, al local de la carrera 10 #10-58, ahora un inmueble separado, no se le abrió



RESOLUCIÓN

21 OCT 2015 DE 2015
(00 0355)

“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

matrícula inmobiliaria cuando se registró dicha escritura aclaratoria, con el turno 93153 del 27-10-1981.

19. Como se dijo *supra* (Consideraciones, 4.5 y 5.2) al folio **50C-1946010**, del local 10-58, se ordenó trasladar las anotaciones cinco y seis del folio en mayor extensión **50C-349760: 19.1)** Como inscripción uno, quedó el acto de adjudicación, con el comentario «división material», de ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, MARTHA PATRICIA, TULIA ZULUAGA DE ZEA, HORACIO ZULUAGA MACHADO, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, a favor de ESTHER DE ZULUAGA, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, MARTHA PATRICIA ESCOBAR ZULUAGA, HORACIO ZULUAGA MACHADO, TULIA ZULUAGA DE ZEA, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, y GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, con cargo a lo dispuesto en la escritura 7539 otorgada el 31-12-1980 en la Notaría Sexta de Bogotá, registrada, sin turno, el 11-3-1981; y, **19.2)** Como anotación dos, turno 93153 del 27-10-1981, se le da publicidad al acto de aclaración a la escritura anterior, con el comentario «a la escritura 7539 del 31-12-1980 Notaría 6 Bogotá en cuanto a nomenclatura», por cuenta de las estipulaciones contenidas en la escritura 5131 otorgada el 8-10-1981 en la Notaría Sexta de Bogotá.

20. El comentario de la anotación con turno 93153 del 27-10-1981, de aclaración a la escritura 7539/1980, por escritura 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá, «a la escritura 7539 del 31-12-1980 Notaría 6 Bogotá en cuanto a nomenclatura», en las matrículas inmobiliarias **50C-349760, 50C-598675, 50C-598676, 50C-598677, 50C-598678, y 50C-1946010**, debe ser corregido y reemplazado por uno del siguiente tenor: «a la escritura 7539/1980, N. 6 Btá. Se cambia la composición de los inmuebles uno, dos y cuatro del plano, y se crea como local independiente el 10-58 de la cra 10 que se adjudica a FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO».

20. Ahora bien, como se recordará, la señora ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, considera que las escrituras 3403 y 3408 otorgada en 1985 en la Notaría 29 de Bogotá, registradas como inscripciones cuatro y cinco del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**, dan cuenta de dos ventas parciales de ese inmueble.

21. Sin embargo, el Despacho observa que, el local 10-58 de la carrera 10 de Bogotá, no fue segregado del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-598678**, sino, como ya se adujo, de aquel con matrícula inmobiliaria **50C-349760**; puesto que, la adjudicación inicial a FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, en la división material del Pasaje Rivas, por escritura 7539/1980 de la Notaría Sexta de Bogotá, de los locales 10-62 a 10-70, como una sola unidad inmobiliaria, y el local 10-78, como otro inmueble separado, fue aclarada por la referida escritura 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá, en el sentido de que: **21.1)** De una parte, el local 10-70, no hacía parte de lo adjudicado a este, sino del inmueble cuatro del plano, adjudicado a ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO (50%), y ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA (50%); **21.2)** De otra parte, el local 10-58, que inicialmente hacía parte del inmueble dos del plano, adjudicado a ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO (50%), y ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA (50%), debía ser considerado como un inmueble independiente; y, por último, **21.3)** Que dicho local 10-58, un inmueble separado de los otros, ahora sería adjudicado al referido FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO.

RESOLUCIÓN

0010355

DE 2015

()

“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

22. De tal suerte que, no le asiste razón a la peticionaria ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, cuando sugiere que el local 10-58 fue segregado del local 10-70 a 10-62, identificado registralmente con la matrícula inmobiliaria **50C-598678**. De hecho, cuando se registró la escritura aclaratoria 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá, se aclaró la «descripción cabida y linderos» del este folio de matrícula inmobiliaria, puesto que, en primer lugar, en esta casilla se reportan los que obran en la escritura 7539/1980 de la Notaría Sexta de Bogotá, para el local 10-62 a 10-70 (Cláusula cuarta, 4.4.3, Cuarta adjudicación, literal a, fls. 76-77), según los cuales, el local 10-62 a 10-70 lindaba parcialmente, por el occidente, en 8,75 mts., con el local 10-50 a 10-58; y acto seguido, en descripción cabida y linderos de **50C-598678** se lee: «según escritura de aclaración 5131 del 81081 los linderos son...»
23. Entre otras consideraciones, es imposible que si, como alega la peticionaria, el local 10-58 fue segregado del inmueble denominado «local 10-62 a 10-70», este último haya lindado con aquel, según la descripción primigenia del inmueble, obrante en la escritura 7539/1980 de la Notaría Sexta de Bogotá. Pero además, al revisar el texto de la escritura aclaratoria 5131/1981 de la Notaría sexta, dicha presunción ya que este local se segregó del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-349760**.
24. Revisados los textos de las escrituras 3403/1985 (fls. 109-113) y 3404/1985 (fls. 34-38), ambas de la Sexta de Bogotá, se encontró que: **24.1)** Por la escritura 3403, El representante legal de ZEA ZULUAGA LTDA., le transfirió a título de venta, a cambio de un precio de \$2.400.000,00, a CARMEN CECILIA BARRERO DE ARBELÁEZ, el derecho real de dominio sobre el local de la carrera 10 #10-62, que había adquirido por escritura 7567 otorgada el 31-12-1980 en esa misma Notaría, por venta que le hizo FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO (cláusulas primera y segunda, fls. 109 y 110); en tanto que, **24.2)** Por la escritura 3404, el representante legal de ZEA ZULUAGA LTDA., le transfirió a título de venta, a cambio de un precio de \$2.400.000,00, a ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, el derecho real de dominio sobre el local de la carrera 10 #10-58, que había adquirido por escritura 7567 otorgada el 31-12-1980 en esa misma Notaría, por venta que le hizo FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO (cláusulas primera y segunda, fls. 34-35.)
25. Ahora bien, FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, adquirió tres locales 10-58, 10-62 y 10-78, por adjudicación división material, según escritura 77539/1980 y su aclaratoria 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá; acto seguido, se los transfirió a título de venta a ZEA ZULUAGA LTDA. Z.Z., por escritura 7567 otorgada el 31-12-1980 en la Notaría Sexta de Bogotá, y esta, le transfirió a título de venta, el local 10-62, a CARMEN CECILIA BARRERO DE ARBELÁEZ, por escritura 3403/1985 de la Notaría Sexta de Bogotá, y el local 10-62, a título de venta, a ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, por escritura 3404/1985, de la misma Notaría Sexta de Bogotá.
26. Posteriormente, el local 10-62, fue objeto de venta en varias ocasiones, según inscripciones: **26.1)** Nueve, turno 109481 del 16-12-1998, de CARMEN CECILIA BARRERO DE ARBELÁEZ, a MARÍA AMELIA VELANDIA LALINDE, por escritura 1581/1998 de la Notaría Quinta de Bogotá; **26.2)** 12, turno 69416 del 29-7-2005, de la señora VELANDIA, a favor de WILLIAM DE JESÚS ARISTIZÁBAL GIRALDO, por escritura 2792/2005 de la Notaría Cuarta de Bogotá; y, **26.3)** 13, turno 4609 del 20-1-2011, del mencionado señor ARISTIZÁBAL, a favor de FABIO ARGEMIRO ARISTIZÁBAL GIRALDO, por escritura

RESOLUCIÓN

00 0355 21 OCT 2015 DE 2015

“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

3155/2010 de la Notaría Tercera de Bogotá. Revisadas estas escrituras, se constató que el objeto de venta era el local de la carrera 10 #10-62 de Bogotá.

27. En cambio, como al local 10-58 nunca se le asignó matrícula inmobiliaria, la historia registral narrada sucintamente *supra* (Consideraciones 25), de acuerdo con la cual FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, adquirió este y otros dos locales, por adjudicación en la división material del Pasaje Rivas, inmueble en mayor extensión con matrícula inmobiliaria **50C-349760**, según escrituras 77539/1980 y su aclaratoria 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá; posteriormente, este le vendió a ZEA ZULUAGA LTDA. Z.Z., por escritura 7567 otorgada el 31-12-1980 en la Notaría Sexta de Bogotá; y finalmente ZEA ZULUAGA LTDA. Z.Z., le vendió este local 10-58 a ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, por escritura 3404/1985 de la Notaría Sexta de Bogotá, no está reflejada en ningún folio de matrícula inmobiliaria.

28. Así pues, a la solicitante ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, no le asiste razón en su pretensión de revocar la Resolución 785/1999 de esta Oficina de Registro. Sin embargo, A juicio del Despacho, a la usuaria le asiste parcialmente la razón en cuanto a que ella sí compró el local 10-58, pero esa venta no hace parte de la tradición publicitada en ningún folio de matrícula inmobiliaria, de tal suerte que, a fin de subsanar esta falencia, se deben ordenar las siguientes correcciones a anotaciones consignadas en los folios de matrícula inmobiliaria **50C-349760**, **50C-598678**, y **50C-1946010**: **28.1)** Devolver vigencia, temporalmente, a la actual anotación cinco, turno 82781 del 4-7-1985, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**; **28.2)** Eliminar el comentario que exhibe actualmente la referida anotación cinco, turno 82781 del 4-7-1985, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**; **28.3)** Incluir las anotaciones dos, turno 35094 del 23-4-1981, y cinco, turno 82781 del 4-7-1985, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**, en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1946010**, por omitidas en su oportunidad, y respetando con todo rigor el orden de radicación de los documentos; **28.3)** Hecho lo anterior, excluir nuevamente la actual anotación cinco del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**, turno 82781 del 4-7-1985, por no corresponder; **28.4)** Incluir el comentario «división material», a la actual anotación cinco, sin turno, del 11-3-1981, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-349760**.

29. Visto lo anterior, se encuentra que, no se concederá la pretensión de revocar la Resolución 785/1999 de esta Oficina de Registro, ya que ese acto administrativo está bien fundamentado jurídica y fácticamente, y, de todas formas, el local 10-58 no se segregó de **50C-598678**, con ocasión de una venta parcial, sino que debió segregarse del folio en mayor extensión del Pasaje Rivas, **50C-349760**, con ocasión de la adjudicación en división material del Pasaje Rivas, a FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, por escritura 7539/1980 y su aclaratoria 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá; pero, no obstante no concederse esa pretensión, hay motivos suficientes para revocar parcialmente lo ordenado en la Resolución 234/2015 de esta Oficina de Registro.

30. 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

RESOLUCIÓN

21 OCT 2015
00 0355

DE 2015

“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

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 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.

Por las anteriores Consideraciones, el Despacho,

RESUELVE

PRIMERO.- Reabrir las diligencias previas J-19 de 2013.

SEGUNDO.- Negar, por improcedente, la solicitud de revocatoria directa de la Resolución 785 proferida el 27-8-1999 por esta Oficina de Registro.

TERCERO.- Revocar íntegramente el resuelve segundo de la Resolución 234 del 26-6-2015 de esta Oficina de Registro.

CUARTO.- Ordénanse las siguientes correcciones y o adecuaciones a registros hechos en los folios de matrícula inmobiliaria **50C-349760**, **50C-1946009**, **50C-597482**, **50C-598678**, y **50C-1946010**: 1) Excluir la única anotación del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1946009**, y cerrar este folio de matrícula inmobiliaria. Déjese la salvedad: «se cierra **50C-1946009** por estar en duplicidad con **50C-597482**»; 2) Reabrir temporalmente el folio de matrícula inmobiliaria **50C-349760**, y 3) Corregir el código y especificación de su actual anotación cuatro, turno 22577 del 10-3-1981, de compraventa, a compraventa parcial, 4) Añadir a esta inscripción cuatro, el comentario: «local 10-82», 5) En la casilla de «personas que interviene en el acto», de la anotación cuatro de **50C-349760**, y uno de **50C-597482**, cambiar el nombre del comprador, de JORGE IVÁN MESA MACHADO, por EL RETAZO LTDA., 6) Corregir en la casilla de «matrículas abiertas», de **50C-349760**, que **50C-597482**, no se abrió con base en la anotación cinco, sino cuatro de aquel; 7) Agregar el comentario «división material», a la actual anotación cinco, sin turno, del 11-3-1981, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-349760**; 8) Corregir en la casilla de personas que intervienen en el acto de la actual anotación dos del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1946010**, que la adjudicación de ese local se hizo de ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, MARTHA PATRICIA, TULIA ZULUAGA DE ZEA, HORACIO ZULUAGA MACHADO, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, a FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO; 9) Reemplazar el comentario de la anotación con turno 93153 del 27-10-1981, de aclaración a la escritura 7539/1980, por escritura 5131/1981 de la Notaría Sexta de Bogotá, «a la escritura 7539 del 31-12-1980 Notaría 6 Bogotá en cuanto a nomenclatura», en las matrículas inmobiliarias **50C-349760**, **50C-598675**, **50C-598676**, **50C-598677**, **50C-598678**, y **50C-1946010**, por uno del siguiente tenor: «a la escritura 7539/1980, N. 6 Btá. Se cambia la composición de los inmuebles uno, dos y cuatro del plano, y se crea como local independiente el 10-58 de la cra 10, que adjudica a FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO»; 10) Devolver vigencia, temporalmente, a la actual anotación cinco, turno 82781 del 4-7-1985, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**; 11) Eliminar el

RESOLUCIÓN

21 OCT 2015
00 03 55

DE 2015

“Por medio de la cual se niega una revocatoria directa, se revoca parcialmente la Resolución 234 de 2015, se ordenan unas correcciones y se cierran las preliminares J-19 de 2013”

comentario que exhibe actualmente la referida anotación cinco, turno 82781 del 4-7-1985, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**; 12) Incluir las anotaciones dos, turno 35094 del 23-4-1981, y cinco, turno 82781 del 4-7-1985, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**, en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1946010**, por omitidas en su oportunidad, y respetando con todo rigor el orden de radicación de los documentos; 13) Hecho lo anterior, excluir nuevamente la actual anotación cinco del folio de matrícula inmobiliaria **50C-598678**, turno 82781 del 4-7-1985, por no corresponder; Todo lo anterior en concordancia con las razones expuestas en la parte considerativa de este acto administrativo., Déjense en cada caso, las salvedades de ley (arts. 49, 59 y 60, Ley 1579 de 2012.)

QUINTO.- Notificar la presente resolución al de TULIA ZULUAGA DE ZEA, ESTHER CAMACHO DE ZULUAGA, MARTHA PATRICIA ESCOBAR ZULUAGA, JOSÉ GABRIEL ESCOBAR FONSECA, FRANCISCO HORACIO ZULUAGA MACHADO, MIGUEL ÁNGEL ZEA PARRA, ARTURO DE JESÚS ZULUAGA MACHADO, GABRIEL EDUARDO ESCOBAR ZULUAGA, y ANA MARÍA ZEA ZULUAGA, así como a las personas jurídicas EL RETAZO LTDA., y ZEA ZULUAGA LTDA. Z.Z., informándoles que, contra la presente Resolución, proceden los recursos, de reposición, para ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y en subsidio, o, de forma autónoma, de apelación, para ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de la Superintendencia Delegada para el Registro, de la Superintendencia de Notariado y Registro (arts. 74 y ss., Ley 1437 de 2011, CPACA.)

SEXTO.- Comuníquese a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, para que tenga en cuenta el cierre de la matrícula inmobiliaria **50C-1940609**.

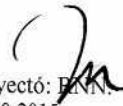
SÉPTIMO.- Este acto administrativo, rige a partir de la fecha de su expedición, y surte efecto una vez se encuentre en firme.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los 21 OCT 2015


JAVIER SALAZAR CÁRDENAS
Registrador Principal (e.)


CAMILO ANDRÉS ANTOLÍNEZ FLÓREZ
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: 
19-10-2015