

RESOLUCIÓN

DE 2.024

( ---00132 )

08 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 28 DE 2.022

**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 1.437 de 2.011, 1.579 de 2.012; y, de acuerdo con los siguientes

**ANTECEDENTES**

1 Mediante auto de 1-4-2022 (fl. 6), de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), se dispuso el inicio de una actuación administrativa en sede de corrección (artículo 59 y 60, Ley 1.579 de 2.012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, ERIP), ahora denominada expediente 28 de 2.022, tendiente a establecer la situación jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1962676, en lo que tiene que ver, con el turno de corrección C2021-14624, mediante el cual, quien dijo ser representante legal de INVERSIONES COMERCIALES SHANGAI 38 SAS, requirió enmendar la situación jurídica del inmueble, ya que, el anterior propietario del inmueble, lo habría dado en venta a dos compradores diferentes: de una parte, a la señora MAGNOLIA CASTRO CHARRY; y, de la otra, a AMERICAS TOUR SAS; según refieren las anotaciones 3 y 4 del folio. De acuerdo con el peticionario, la dueña del inmueble es la señora CASTRO CHARRY.

2. El referido auto de inicio le fue comunicado a los interesados allí referidos INVERSIONES SHANGAI 38 SAS, AMERICAS TOURS, y MAGNOLIA CASTRO CHARRY (fl. 8-9) y, asimismo, fue objeto de publicación en el portal de internet de la Superintendencia de Notariado y registro, el 18-8-2.2022 (fl. 10), en el vínculo <https://servicios.supernotariado.gov.co/files/autos/auto-11-20220418153224.pdf>.

3. El expediente se encuentra al despacho, para decidir.

**PRUEBAS**

- Información obrante en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1962676;
- Copia de registro de documentos con turno 2016-3621, 2019-103892 y 2020-16508.

1 La matrícula inmobiliaria 50C-1962676, fue abierta el 1-2-2.016, con el turno 2016-3621 de 20-1-2.016, para el local 1123, de la carrera 37A #10-19, de Bogotá, con Código Homologado de Identificación Predial (CHIP) AAA0253KLOM, y cédula catastral 004208090100101023; con la siguiente descripción, cabida y siguientes linderos (sigue imagen tomada del folio magnético):

LOCAL 1-123 CON AREA DE 2,67 M2 CON COEFICIENTE DE 0,08  
& CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN  
ESCRITURA NR0.22 DE FECHA 07-01-2016 EN NOTARIA SESENTA Y  
CUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY  
1579 DE 2012) MEDIANTE ESCRITURA # 724 DE 08-03-2016  
NOTARIA 64 DE BOGOTA D.C. R.P.H. SE MODIFICA EL  
COEFICIENTE 0.080%

2. El folio de matrícula inmobiliaria 50C-1962676, exhibe cuatro anotaciones, de acuerdo con las cuales:

2.1. **Titularidad del derecho real de dominio o propiedad:** Recae en la señora MAGNOLIA CASTRO CHARRY CC 36.311.213, quien la adquirió, junto con otros, por transferencia que a título de compraventa, le hiciera INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS NIT

RESOLUCIÓN

DE 2.024

00000132

08 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 28 DE 2.022

900.340.213-5; por un precio de \$60.000.000,00, según escritura 4.073 de 2-12-2.019, Notaría 64 de Bogotá; inscripción tres, turno 2019-103892 de 19-12-2.019

2.1.1. No obstante lo anterior, en asiento registral cuatro y último del folio, turno 2020-16508 de 27-2-2.020, se le da publicidad a lo que en rigor debería considerarse una compraventa de cosa ajena, en virtud de la cual, INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS NIT 900.340.213-5; vendió ese local, por un precio de \$124.150.000,00, por escritura 4.503 de 30-12-2.019, Notaría 64 de Bogotá.

2.2. Limitaciones al dominio: La derivada del hecho de que el mencionado local, hace parte de una propiedad horizontal, constituida por INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS, según anotación uno del folio, turno 2016-3621 de 20-1-2.016, por escritura 22 de 7-1-2.016 (aclarada, en cuanto a coeficientes de copropiedad, por escritura 724 de 8-3-2.016, Notaría 64 de Bogotá, inscripción dos del folio, turno 2016-49205 de 22-6-2.016.)

2.2. Gravámenes y medidas cautelares: El folio no da cuenta de asientos registrales de gravámenes ni medidas cautelares.

3. Revisada la copia de registro de la escritura 9.807 de 2-12-1.992, Notaría Primera de Bogotá (fls. 41-57); se puede apreciar que, contiene el reglamento del EDIFICIO SHANGAI – PROPIEDAD HORIZONTAL, y el local 1-123, fue descrito y alinderado así (páginas 26 y 27 de la escritura):

**LOCAL UNO CIENTO VEINTITRES (1-123):** tiene su acceso por la Carrera treinta

y siete A (37 A) número diez diecinueve (10-19), su nivel es de cero metros con

cero centímetros (0.00 m), su altura libre es de dos metros con sesenta

centímetros (2.60 m), su área privada total es de dos metros cuadrados con

sesenta y siete decímetros cuadrados (2.67 m<sup>2</sup>). Sus linderos son: De los puntos

A-B en línea recta con dimensión aproximada de un metro con sesenta

centímetros (1.60 m), separado por muro común, fachada y acceso al mismo local

sobre zona peatonal de zona común. De los puntos B-C en línea recta con

dimensión aproximada de un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m)

separado por muro común con el local 1-124. De los puntos C-D en línea

quebrada con dimensiones aproximadas de setenta y dos centímetros (0.72 m),

cuarenta centímetros (0.40 m) y ochenta y ocho centímetros (0.88) separado por

muro común con el local 1-108 y columna de zona común. De los puntos D-A en

línea recta con dimensiones aproximadas de un metro con ochenta y cinco

centímetros (1.85 m) separado por muro común con el local 1-122.

**NADIR:** Con la placa que lo separa del terreno donde se levanta la construcción.

**CENIT:** Con la placa al medio que lo separa del segundo piso.

**DEPENDENCIAS:** Espacio para local comercial.

RESOLUCIÓN

DE 2.024

2-2-00132

08 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 28 DE 2.022

3.1. En cuanto a la aclaración de coeficientes de copropiedad, la escritura 724 de 8-3-2.016, Notaría 64 de Bogotá, refiere el siguiente, respecto del local 1-123 (página 24):

LOCAL 1-123 0.000%

4. Ahora, en lo que atañe a los instrumentos públicos que dieron lugar a las actuales anotaciones res y cuatro del folio, se tiene lo siguiente:

4.1. Escritura 7.073 de 2-12-2.019, Notaría 64 de Bogotá:

El compareciente JHON JAIRO PIRANQUIVE OLIVARES CC 79.692.597, representante legal de INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS NIT 900340213-5, transfirió, a título de compraventa, en favor de la señora MAGNOLIA CASTRO CHARRY CC 36.311.213, de las condiciones civiles allí indicadas, entre otros, el local 1-123 del Edificio Shangai – Propiedad Horizontal (cláusula primera, página 3), descrito y alinderado así:

**PRIMERA:** Que el(la)(los) exponente(s) VENDEDOR(A)(ES-) transfiere(n) a título de venta real y efectiva en favor de el(la)(los) exponente(s) COMPRADOR(A)(ES), el derecho de dominio propiedad y posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre los siguientes inmuebles: -----

**LOCAL UNO CIENTO VEINTITRES (1-123):** tiene su acceso por la Carrera treinta y siete A (37 A) número diez diecinueve (10-19), de esta ciudad de Bogotá D.c., su nivel es de cero metros con cero centímetros (0.00 m), su altura libre es de dos metros con sesenta centímetros (2.60 m), su área privada total es de dos metros cuadrados con sesenta y siete decímetros cuadrados (2.67 m<sup>2</sup>). Sus linderos son. De los puntos A-B en línea recta con dimensión aproximada de un metro con sesenta centímetros (1.60 m), separado por muro común, fachada y acceso al mismo local sobre zona peatonal de zona común. De los puntos B-C en línea recta con dimensión aproximada de un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m) separado por muro común con el local 1-124. De los puntos C-D en línea quebrada con dimensiones aproximadas de setenta y dos centímetros (0.72 m), cuarenta centímetros (0.40 m) y ochenta y ocho centímetros (0.88) separado por muro común con el local 1-109 y columna de zona común. De los puntos D-A en línea recta con dimensiones aproximadas de un metro con ochenta y cinco centímetros (1.85 m.) separado por muro común con el local 1-122.-----

**NADIR:** Con la placa que lo separa del terreno donde se levanta la construcción

**CENIT:** Con la placa al medio que lo separa del segundo piso.-----

**DEPENDENCIAS:** Espacio para local comercial.-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1962676, registro catastral número 004208090100101023, coeficiente de copropiedad de 0.08% -----

RESOLUCIÓN

DE 2.024

- - 0 0 1 3 2

08 MAR 2024

( )  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 28 DE 2.022

Locales sometidos a régimen de propiedad horizontal en los términos ya referidos *supra* (Pruebas, 2.2), que hacen parte del inmueble en mayor extensión con matrícula inmobiliaria 50C-1188377, descrito y alinderado al final de la cláusula primera (página 6ª de la escritura) adquirido por la parte vendedora, por escritura 848 de 26-3-2.010, Notaría 40 de Bogotá, debidamente registrados en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50C-1188377 (Cláusula segunda, página 7ª de la escritura); siendo el precio pactado, la suma de \$60.000.000,00 (Cláusula cuarta, página 8ª de la escritura).

**4.2. Escritura 4.503 de 30-12-2.019, Notaría 64 de Bogotá:**

El compareciente JHON JAIRO PIRANQUIVE OLIVARES CC 79.692.597, representante legal de INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS NIT 900340213-5, transfirió, a título de compraventa, en favor de AMERICAS TOUR SAS NIT 901090993-1, los locales 1-108, 1-109, 1-123, 1-124, 1-133, 1-151, 1-156, 1-157, 1-247, 2-281, con matrícula inmobiliaria 50C-1962661, 50C-1962662, 50C-1962676, 50C-1962677, 50C-1962686, 50C-1962704, 50C-1962709, 50C-1962710, 50C-1962800, y, 50C-1962886, respectivamente, los cuales fueron debidamente descritos y alinderados (Cláusula primera, páginas 3-11 de la escritura); unidades inmobiliarias sometidas a régimen de propiedad horizontal de acuerdo con las escrituras ya referidas *supra* (Pruebas, 2.2); pertenecientes al Edificio Shangai – Propiedad Horizontal, inmueble en mayor extensión con matrícula inmobiliaria 50C-1188377, el cual fue debidamente descrito y alinderado (Cláusula primera, página 11 de la escritura); adquirido por el vendedor escritura 848 de 26-3-2.010, Notaría 40 de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50C-1188377.

En cuanto al local 1-123, fue descrito y alinderado así (páginas 5 y 6 de la escritura):

**LOCAL UNO CIENTO VEINTITRES (1-123):** tiene su acceso por la Carrera treinta y siete A (37 A) numero diez diecinueve (10-19), su nivel es de cero metros con cero centímetros (0.00 m), su altura libre es de dos metros con sesenta centímetros (2.60 m), su área privada total es de dos metros cuadrados con sesenta y siete decímetros cuadrados (2.67 m2). Sus linderos son: De los puntos A-B en línea recta con dimensión aproximada de un metro con sesenta centímetros (1.60 m), separado por muro común, fachada y acceso al mismo local sobre zona peatonal de zona común. De los puntos B-C en línea recta con dimensión aproximada de un metro con cuarenta y cinco centímetros (1.45 m) separado por muro común con el local 1-124. De los puntos C-D en línea quebrada con dimensiones aproximadas de setenta y dos centímetros (0.72 m), cuarenta centímetros (0.40 m) y ochenta y ocho centímetros (0.88) separado por

RESOLUCIÓN

DE 2.024

08 MAR 2024

== - 0 0 1 3 2

(  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 28 DE 2.022  
)

muro común con el local 1-109 y columna de zona común. De los puntos D-A en línea recta con dimensiones aproximadas de un metro con ochenta y cinco centímetros (1.85 m.) separado por muro común con el local 1-122.-----

NADIR: Con la placa que lo separa del terreno donde se levanta la construcción.

CENIT: Con la placa al medio que lo separa del segundo piso.-----

DEPENDENCIAS: Espacio para local comercial. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1962676, registro catastral número 004208090100101023, coeficiente de copropiedad de 0.08%.-----

#### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. La presente actuación le plantea al Despacho el problema referido a de acuerdo con lo prescrito en los principios registrales de prioridad o rango, legalidad y tracto sucesivo (artículos 3º, literales c, d y f, 20, 22, y 29 de la Ley 1.579 de 2.012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, ERIP), procedía o no, registrar la compraventa de que trata la actual anotación cuarta y última del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1962676, por cuenta del turno 2020-16508 de 27-2-2.020, y lo pactado en la escritura 4.503 de 2.019 de la Notaría 64 de Bogotá, a la luz de lo publicitado en la inscripción inmediatamente anterior, tres, turno 2019-103892 de 19-12-2.019, y lo pactado en la escritura 4.073 de 2.019 de la Notaría 64 de Bogotá.
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 ERIP, y demás normas concordantes; y previó que el proceso de registro consta de al menos cuatro etapas (arts. 13 y ss., ERIP): 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

RESOLUCIÓN

DE 2.024

(

00132

) 08 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 28 DE 2.022

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 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 normativas, o causales de devolución, por las cuales, a la luz del principio de legalidad, se considera que el registro solicitado es inadmisibles (art. 22, ERIP.)

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.)

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 49, ERIP; 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 los artículos 59 y 60, ERIP.

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, ERIP), 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 (artículo 46 de la misma); y, no son oponibles a terceros, sino a partir de la fecha de su registro o inscripción (artículo 47, ibídem.)

9. Entrando en materia, el principio registral de prioridad o rango, en su aspecto temporal, prevé que el documento que primero se inscriba en el registro público inmobiliario, tiene prioridad, sobre el que se radique para registro, con fecha posterior, así, el documento de que trate este nuevo turno, sea anterior al ya inscrito (literal c, artículo 3º, ERIP); el principio registral de legalidad, alude a que, sólo resultan registrables los documentos (sentencias, órdenes administrativas, judiciales, etc), y escrituras, que reúnan requisitos de legalidad para su inscripción (literal d, artículo 3º, ERIP); en tanto que, según el principio registral de tracto

RESOLUCIÓN

DE 2.024

08 MAR 2020

- - 00132

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 28 DE 2.022

sucesivo, sólo quien sea titular de un derecho real, podrá transferirlo/transmitirlo (literal f, artículo 3°, ERIP); de tal suerte, que, sólo procede hacer la anotación respectiva (artículo 20, ERIP) si concluido el estudio de la legalidad del documento/escritura, durante la etapa de calificación del proceso de registro, se establece que este reúne requisitos de legalidad para su inscripción; pero si no los llegare a reunir, debe considerarse inadmisibile el registro bajo estudio (artículo 22, ERIP):

**Artículo 3°. 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; [...]

f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición. [...]

**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.

El funcionario calificador señalará las inscripciones a que dé lugar. Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registradas, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente.

**Parágrafo 1°.** La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada.

**Parágrafo 2°.** Se tendrá como fecha de inscripción, la correspondiente a la radicación del título, documento, providencia judicial o administrativa. [...]

**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. [...]

10. De acuerdo con lo visto en el capítulo de antecede, está plenamente probado que, INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS NIT 900340213-5, dio en venta, en dos ocasiones distinta, y, a compradores diferentes, el local 1-123 del Edificio Shanghai Propiedad Horizontal, con matrícula inmobiliaria 50C-1962676, así:

RESOLUCIÓN

DE 2.024

- - 0 0 1 3 2

08 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 28 DE 2.022

10.1. A MAGNOLIA CASTRO CHARRY, por escritura 4.073 de 2.019, Notaría 64 de Bogotá (Pruebas, 4.1); y,

10.2. A AMERICAS TOUR SAS, por escritura 4.503 de 30-12-2.019, Notaría 64 de Bogotá (Pruebas, 4.2).

11. Las normas transcritas más arriba, en relación con los principios registrales legalidad, prioridad o rango, y tracto sucesivo, permiten solucionar el problema derivado de la doble venta del local con matrícula inmobiliaria 50C-1962676.

12. En efecto, en virtud de lo publicitado en la anotación tres del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1962676, turno 2019-103892 de 19-12-2.019, la titular del derecho real de dominio propietario del local 1-123 del Edificio Shangai Propiedad Horizontal, es la señora MAGNOLIA CASTRO CHARRY; o, dicho de otro modo, a partir del momento en que se registró la escritura 4.073 de 2.019 de la Notaría 64 de Bogotá, el 19-12-2.019, con el turno 2019-103892, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1962676, dejó de ser INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS NIT 900340213-5.

13. Por lo que, al hacer el estudio de legalidad de la escritura 4.503 de 2.019, Notaría 64 de Bogotá, cuando esta fue registrada con fines de registro en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1962676, y otros, con el turno 2020-16508 de 27-2-2.020, el (la) abogado(a) calificador(a), debió advertir que, la parte vendedora de los inmuebles mencionados en este instrumento público, ya no era la dueña, al menos del local 1-123, con matrícula inmobiliaria 50C-1962676, dado que, previamente, lo había dado en venta a favor de la señora CASTRO CHARRY, de acuerdo, con lo publicitado en anotación tres del folio, turno 2019-103892 de 19-12-2.019, acto administrativo en firme.

14. Dicho de otro modo, INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS NIT 900340213-5, ya no podía dar en venta ese local. El título de adquisición citado: escritura 848 de 2.010, Notaría 40 de Bogotá, debidamente registrados en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50C-1188377, invocado en la escritura de venta a AMERICAS TOUR SAS, 4.503 de 2.019, Notaría 64 de Bogotá, ya no podía ser invocado, pues la venta a la señora CASTRO CHARRY, por escritura 4.073 de 2.019, Notaría 64 de Bogotá, implicaba una ruptura en el tracto sucesivo que el vendedor INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS NIT 900340213-5, pretendía hacer valer en esta nueva venta,

15. La referida ruptura del tracto sucesivo, derivada de lo publicitado en anotación tres del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1962676, a su turno, constituía una causal de legalidad para considerar inadmisibles el registro de la escritura 4.503 de 2.019, Notaría 64 de Bogotá, con el turno 2020-16508 de 27-2-2.020, en este folio, ya que, quien pretende enajenar el derecho real de dominio del inmueble, no es titular del derecho mismo.

#### DECISIÓN

16. Se debe, proceder a dejar sin valor ni efecto jurídico, por no corresponder, la actual anotación cuatro, turno 2020-16508 de 27-2-2.020, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1962676, en sede de corrección (artículo 59 y 60, ERIP).

Por las anteriores consideraciones, el Despacho

RESUELVE



RESOLUCIÓN

R - - 0 0 1 3 2

DE 2.024

0 8 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 28 DE 2.022

**PRIMERO. DEJAR** sin valor ni efecto jurídico, por no corresponder, la actual inscripción cuatro, turno 2020-16508 de 27-2-2.020, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1962676, consistente en: «0125 compraventa»; de: INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS NIT 900340213-5; a: AMERICAS TOUR SAS NIT 901090993-1; por un precio de \$124.150.000,00; según escritura 4.503 de 30-12-2.019, Notaría 64 de Bogotá.

**SEGUNDO. NOTIFICAR** la presente providencia administrativa, por los medios previstos en el CPACA, a MAGNOLIA CASTRO CHARRY, en la calle 18 #44-19 CEIO, o, en el buzón de correo electrónico [fabrizziopolanco@hotmail.com](mailto:fabrizziopolanco@hotmail.com) (información tomada de la escritura 4.073 de 2.019; Notaría 64 de Bogotá); AMERICAS TOUR SAS, en la calle 6B #71C-03 de Bogotá, y/o, en el buzón de correo electrónico [marvalaul0@hotmail.com](mailto:marvalaul0@hotmail.com) o [americastourssas@gmail.com](mailto:americastourssas@gmail.com) (información del certificado de existencia y representación legal protocolizado con escritura 4.503 de 2.019, Notaría 64 de Bogotá); e, INVERSIONES COMERCIALES SHANGAY 38 SAS, en la carrera 37A #10-19, de Bogotá, o en el buzón de correo electrónico [info@shanghai38.cc.com](mailto:info@shanghai38.cc.com) (información tomada del certificado de existencia y representación legal), o [shangaicenrocomercial@gmail.com](mailto:shangaicenrocomercial@gmail.com) (información consultada en internet el 14-2-2.014); informándoles que contra lo aquí decidido, proceden los recursos en la vía administrativa, 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.)

**TERCERO. PUBLICAR** este acto administrativo en el sitio de internet de la Superintendencia de Notariado y Registro.


**CUARTO.** Este acto administrativo 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

0 8 MAR 2024

  
JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES  
Registradora Principal

  
JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Núñez N.  
V.1.