

RESOLUCIÓN

DE 2.024

ASUS RAM 81

---001471

18 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023

**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 26-1-2.023 (fl. 42), de esta Ofician de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), se dispuso el inicio de una actuación administrativa, ahora denominada expediente 31 de 2.023, tendiente a establecer la situación jurídica y procedencia o no de una(s) enmiendas a información grabada en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-599518** (artículos 59 y 60, Ley 1.579 de 2.012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, ERIP), en relación con lo publicitado en sus anotaciones cinco y seis (turno 1999-98105 de 17-12-1.999, por escritura 1.775 de 27-10-1.999, Notaría 46 de Bogotá); así como inscripción ocho (turno 2010-126193 de 20-12-2.010, escritura 3.687 de 26-11-2.010, Notaría 64 de Bogotá); puesto que, al parecer, quien al parecer sólo era titular del derecho real de usufructo vinculado al inmueble, transfirió a título de compraventa, una cuota del derecho real de nuda propiedad, respecto del cual no ejercía titularidad alguna.

2. Loa anterior de acuerdo con solicitud formulada por la señora **ÁNGELA MARÍA CAIPA LOZANO**, obrando en nombre propio, y de sus hermanos **JUAN MANUEL** y **ANDRÉS FELIPE CIPA LOZANO**, contenida en memorial con radicación **50C2023ER02668** de 23-25-2.023 (fl. 1; sigue imagen de la petición):

Yo **ANGELA MARIA CAIPA LOZANO** identificada con cédula de ciudadanía **1.032.403.705** de Bogotá, en representación mía y de mis hermanos, **JUAN MANUEL CAIPA LOZANO** cédula de ciudadanía **1.020.754.939** de Bogotá y **ANDRES FELIPE CAIPA LOZANO** cédula de ciudadanía **1.020.796.158** de Bogotá, en calidad de herederos de la señora **Gina Clemencia Lozano Piovano** identificada en vida con cédula de ciudadanía número **51.698.660** de Bogotá, solicitamos establecer la situación jurídica real del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **50C-599518**, mediante la corrección y/o anulación la anotación No. 8 ya que en el certificado de tradición, esta, corresponde a la compraventa de un 50% de la nuda propiedad en la cual la vendedora **Julia Piovano de Lozano** no era propietaria de la misma, sino del usufructo adjudicado en la sucesión del señor **Manuel Lozano Escobar** con escritura **1775** del **27-10-1999** de la **NOTARIA 46 de SANTA FE DE BOGOTA D.C.**

3. El auto de inicio mencionado le fue comunicado a las personas allí indicadas, **ÁNGELA MARÍA CAIPA LOZANO**, **JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO**, y **JULIA PIAVANO [sic] LOZANO**; por los medios previstos en la Ley 1.437 de 2.011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA); y, asimismo, dicho acto administrativo fue publicado en el sitio de internet de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), el 7-7-2.023 (fl. 48), en el vínculo <https://servicios.supernotariado.gov.co/files/autos/auto-11-2023070792236.pdf>; a fin de que terceros indeterminados quedaran vinculados a la actuación.

4. a la fecha no hay documentos pendientes de registro en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-599518**; y el expediente se encuentra al despacho, para decidir.

**PRUEBAS**

- Información obrante en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-599518**;
- Copia de registro de las escrituras con turno 1999-98105, 2007-109737, y 2010-126193.

RESOLUCIÓN

DE 2.024

( E - - 00147 )

) 18 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023

1. La matrícula inmobiliaria **50C-599518**, fue abierta el 21-4-1.981, con la hoja de certificación turno 1981-028944 de 3-4-1.981. Identifica registralmente un inmueble ubicado en la calle 25D #80C-61 de Bogotá, antes, calle 44 #78-61, lote 15, manzana 20, Urbanización Modelia; del cual no consta área, junto con la construcción allí levantada; predio con Código Homologado de Identificación Predial (CHIP) AAA0074WJDM, y cédula catastral 006301201600000000.

2. El inmueble, originalmente de propiedad de SOCIEDAD PROMOCIONES E INVERSIONES MONSERRATE SA (anotación uno y complementación), fue adquirido por MANUEL LOZANO ESCOBAR, anotación tres del folio, de 27-9-1.967, por escritura 3.397 de 12-9-1.967, Notaría Segunda de Bogotá.

3. Con posterioridad, con ocasión de la sucesión del referido señor MANUEL LÓZANO ESCOBAR; el derecho real de dominio vinculado al inmueble, fue escindido así:

3.1. Inscripción cinco, turno 1999-98105 de 17-12-1.999, consistente en «150 adjudicación en sucesión», comentario: «nuda propiedad 100%»; de: MANUEL LOZANO ESCOBAR; a: SANDRO JOSÉ MANUEL LOZANO PIOVANO, 1/3; JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO, 1/3; y, GINA CLEMENCIA LOZANO PIOVANO, 1/3; por escritura 1.775 de 27-10-1.999, Notaría 46 de Bogotá.

3.2. Asiento registral seis, turno 1999-98105 de 17-12-1.999, consistente en «310 usufructo», comentario: «el 100% del usufructo»; a: JULIA PIOVANO DE LOZANO; por escritura 1.775 de 27-10-1.999, Notaría 46 de Bogotá.

4. En tanto que los dos registros inmediatamente siguientes, dan cuenta de las siguientes enajenaciones:

4.1. Anotación siete, turno 2007-109737 de 8-10-2.007: «0308 compraventa nuda propiedad», comentario: «sobre un derecho de cuota equivalente a 1/3 parte del 50%»; de SANDRO JOSÉ MANUEL LOZANO PIOVANO; a: JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO; por escritura 1.941 de 24-8-2.007, Notaría 46 de Bogotá; y,

4.2. Inscripción ocho, turno 2010-126193 de 20-12-2.010: «0308 compraventa nuda propiedad», comentario: «de un 50%»; de SANDRO JOSÉ MANUEL LOZANO PIOVANO; a: JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO; por escritura 3.687 de 26-11-2.010 Notaría Sexta de Bogotá.

Los títulos inscritos

5. Escritura 1.775 de 27-10-1.999, Notaría 46 de Bogotá (fls. 5-22): Radicada para registro con el turno 1999-98185 de 17-12-1.999 (fl. 5); respecto de la cual, por concepto del registro de una sucesión, se pagaron derechos de registro por \$316.635,00; y, por concepto de impuesto de registro, de ese acto, \$632.800,00; para un total de \$948.935,00 (fl. 5).

5.1. Fue otorgada por RODRIGO ANTONIO DURÁN BUSTOS, en calidad de apoderado de los interesados en la sucesión de Manuel Alfonso Lozano Escobar (Comparc3cencia; fls. 6-7).

5.2. Dentro del trabajo de inventario y avalúos (fls. 9-10), la partida primera del activo, era el inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-599518**, el cual fue debidamente descrito y alínderado; y avaluado en la suma de \$63.227.000,00, discriminados así: Nuda propiedad: \$32.738.000,00; y, usufructo: \$30.488.500,00 (fls. 9-10);

RESOLUCIÓN

DE 2.024

18 MAR 2024

( - - - 001474 )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023

5.3. En el apartado de «liquidación de la herencia» (fls 10-11), se enunció, brevemente que, a la cónyuge sobreviviente, por gananciales, se le adjudicaría el usufructo del inmueble; y a cada uno de sus tres herederos, 1/3 parte de la nuda propiedad del mismo:

\$66.477.000.00	/	se liquidará	en primer término	la
sociedad conyugal,	adjudicando	la mitad de éste monto	a la	
cónyuge sobreviviente,	a quien se le pagará	su derecho	adjudicándole	el Usufructo
que recaé	sobre el único	inmueble inventariado,	y para completar el valor	de su hijuela se adjudicará
la mitad del derecho de	usufructo del vehículo objeto	del inventario. Cada uno de los herederos,	recibirá la suma de	
\$10.912.833.33	que se cancelará	adjudicándole	a cada uno la	
tercera parte del derecho de	Nuda propiedad	que recaé	sobre	el inmueble inventariado
De esta manera	se liquida	la		

5.4. De tal manera que, las hijuelas correspondientes dieron cuenta de esa situación:

5.4.1. A «la señora JULIA PIOVANO DE LOZANO... cónyuge sobreviviente del causante, quien opta por gananciales», se le adjudicó, entre otras cosas, «la totalidad del derecho de USUFRUCTO» del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-599518, el cual fue debidamente descrito y alinderado, y, respecto del cual se citó en debida forma el título de adquisición; adjudicación avaluada en \$30.488.500,00 (fls. 11-12); adjudicación registrada como anotación seis del folio:

Con el turno 1999-98105 se calificaron las siguientes matrículas:  
599518

**Nro Matricula: 599518**

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro:  
MUNICIPIO: SANTAFE DE BOGOTA DEPARTAMENTO: SANTAFE DE BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

-----

DIRECCION DEL INMUEBLE  
11 CALLE 44 78-81 LOTE 15 MANZANA 20 URBANIZACION MODELIA

ANOTACION: Nro. . # Fecha: 17-12-1999 Radicación: 1999-98105 VALOR ACTO:  
Documento: ESCRITURA 1775 del 27-10-1999 NOTARIA 48 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO:  
ESPECIFICACION: 310 USUFRUCTO EL 100% DEL USUFRUCTO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figure como propietario)  
A: PIOVANO DE LOZANO JULIA 20207306

5.4.2. Al «señor SANDRO JOSÉ MANUEL LOZANO PIOVANO... hijo... del causante», se le adjudicó, «una tercera parte del derecho de NUDA PROPIEDAD» vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-599518, el cual fue debidamente descrito y alinderado, y, respecto del cual se citó en debida forma el título de adquisición; adjudicación avaluada en \$10.912.833,33 (fls. 13-14);

5.4.3. A la «señora GINA CLEMENCIA LOZANO PIOVANO... hija... del causante», se le adjudicó, «una tercera parte del derecho de NUDA PROPIEDAD» vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-599518, el cual fue debidamente descrito y alinderado, y, respecto del cual se citó en debida forma el título de adquisición; adjudicación avaluada en \$10.912.833,33 (fls. 14-16); y,

RESOLUCIÓN

DE 2.024

( 2 - - 00147 )

18 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023

5.4.4. A «la señora JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO... hija... del causante», se le adjudicó, «una tercera parte del derecho de NUDA PROPIEDAD» vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-599518, el cual fue debidamente descrito y alinderado, y, respecto del cual se citó en debida forma el título de adquisición; adjudicación avaluada en \$10.912.833,33 (fls. 16-17).

5.5. No obstante lo anterior, es decir, que a cada uno de los tres herederos se le adjudicó una tercera parte de del derecho real de nuda propiedad, de acuerdo con el formulario de calificación/constancia de inscripción, respectivo, la anotación cinco del folio se habría hecho, respecto del «100% del usufructo», pero, adjudicando a cada uno, «1/3 del 50%»:

Con el turno 1999-98105 se calificaron las siguientes matrículas:  
599518

**Nro Matrícula: 599518**  
CÍRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTÁ ZONA CENTRO No. Catastro:  
MUNICIPIO: SANTA FE DE BOGOTÁ DEPARTAMENTO: SANTA FE DE BOGOTÁ D.C. TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

---

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE  
1) CALLE 44 78-81 LOTE 15 MANZANA 20 URBANIZACION MODELLA

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 17-12-1999 Radicación: 1999-98105  
Documento: ESCRITURA 1775 del: 27-10-1999 NOTARIA 48 de SANTA FE DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACIÓN: 150 ADJUDICACION EN SUCESION NUDA PROPIEDAD 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario)

DE: LOZANO ESCOBAR MANUEL		
DE: PIOVANO DE LOZANO JULIA	20207908	
A: LOZANO PIOVANO SANDRO JOSÉ MANUEL 1/3 DEL 50%		19369228 X
A: LOZANO PIOVANO GINA CLEMENCIA 1/3 DEL 50%		51698660 X
A: LOZANO PIOVANO JULIETTE ADRIANA 1/3 DEL 50%		39757768 X
A: PIOVANO DE LOZANO JULIA 50%	20207908 X	

5.6. Situación que habría sido enmendada, de acuerdo con el formulario de correcciones C2020-4193 de 10-3-2.020 (fl. 50), así:

Con el turno C2020-4193 se corrigieron las siguientes matrículas:  
599518

**Nro Matrícula: 599518**  
CÍRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTÁ ZONA CENTRO No. Catastro: AAA0074VJDM  
MUNICIPIO: BOGOTÁ D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTÁ D.C. TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

---

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE  
1) CALLE 44 78-81 LOTE 15 MANZANA 20 URBANIZACION MODELLA  
2) CL 26D BOC 81 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 17-12-1999 Radicación: 1999-98105  
Documento: ESCRITURA 1775 del: 27-10-1999 NOTARIA 48 de SANTA FE DE BOGOTÁ D.C. VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACIÓN: 150 ADJUDICACION EN SUCESION NUDA PROPIEDAD 100%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incompleto)

DE: LOZANO ESCOBAR MANUEL		
A: LOZANO PIOVANO SANDRO JOSE MANUEL 1/3 DEL 100%		19369228 X
A: LOZANO PIOVANO JULIETTE ADRIANA 1/3 DEL 100%		39757768 X
A: LOZANO PIOVANO GINA CLEMENCIA 1/3 DEL 100%		51698660 X

SALVEDADES:  
Anot: 5 No. Salve: 1 Fecha Salve: 20-03-2020  
EN EL CAMPO DE PERSONAS SE CORRIGEN PORCENTAJES VALE ART. 59 LEY 1578/12 AUX06/C2020-4193

6. Escritura 1.941 de 24-8-2.007, Notaría 49 de Bogotá (fls. 23-28): Fue otorgada por los comparecientes SANDRO JOSÉ MANUEL LOZANO PIOVANO, vendedor, y JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO, compradora (comparecencia, fl. 24);

RESOLUCIÓN

DE 2.024

( 00147 )

18 MAR 2020

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023

6.1. El vendedor dijo dar en venta, a favor de la compradora, «el derecho de cota equivalente a una tercera parte (1/3) sobre el cincuenta por ciento (50%) de la nuda propiedad» del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-599518, el cual fue debidamente descrito y alinderado (Cláusula primera, fls. 24-25); y su forma de adquisición, citada en forma correcta (Cláusula segunda, fl. 25); por el precio allí pactado, que el vendedor declaro haber recibido a satisfacción (Cláusula tercera; fl. 25).

6.2. Pactos que dieron lugar al actual asiento registral siete del folio de matrícula inmobiliaria 50C-599518, de acuerdo con el formulario de calificación/constancia de inscripción correspondiente (fl. 23):

Con el turno 2007-109737 se calificaron las siguientes matrículas:  
599518

**Matricula Nro. 50C-599518**

CIRCULO DE REGISTRO: SOC BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro:  
MUNICIPIO: BOGOTA D.C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

---

DIRECCION DEL INMUEBLE  
1) CALLE 44 78-81 LOTE 18 MANZANA 20 URBANIZACION MODELIA

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 08-10-2007 Radicación: 2007-109737  
Documento: ESCRITURA 1941 del 24-08-2007 NOTARIA 46 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 17,479,000.00  
ESPECIFICACION: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD SOBRE UN DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE A 1/3 PARTE DEL 50% (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
DE: LOZANO PIOVANO SANDRO JOSE MANUEL 19369226  
A: LOZANO PIOVANO JULIETTE ADRIANA 39757768 X

7. Escritura 3.687 de 26-11-2.010, Notaría 64 de Bogotá (fls. 29-41): Fue otorgada por la señora JULIA PIOVANO DE LOZANO, vendedora, y JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO, compradora; quienes obraban en nombre propio (Comparecencia; fls. 31-32);

7.1. El objeto de venta, era «el 50% de la nuda propiedad» del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-599518, el cual fue debidamente descrito y alinderado (Cláusula primera; fls. 32-33. Sigue imagen parcial):

PRIMERA.- Que el(la)(los) exponante(s) VENDEDOR(A)(ES) transfiriere(n) a título de venta real y efectiva en favor de el(la)(los) exponante(s) COMPRADOR(A)(ES), los derechos de cuota equivalentes al 50% de la nuda propiedad sobre el siguiente inmueble:

Casa de habitación junto con el Lote en el cual se halla construido y el lote con el número Treinta y Dos (32) hoy número quince (15) de la manzana dos (Mz-2) Hoy manzana Veinte (Mz-20) de la urbanización CIUDAD MODELIA todo comprendido dentro de los siguientes linderos: , con el Número Setenta y Ocho Sesenta y uno (78-81) de la Calle Cuarenta y Cuatro (44); comprendido dentro de los siguientes linderos:

7.2. Derecho real respecto del cual se citó, como título antecedente, la escritura 1.775 de 27-10-1.999, Notaría 46 de Bogotá (Cláusula segunda; fl. 34. Sigue imagen parcial):

RESOLUCIÓN

DE 2.024

( - - 00147

18 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023



SEGUNDO.- Que los derechos de cuota equivalentes al 50% de la nuda propiedad del inmueble anteriormente descrito y objeto de la presente venta fue adquirido por (EL) (LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), ADJUDICACIÓN EN

SUCESIÓN NUDA PROPIEDAD 50% de LOZANO ESCOBAR MANUEL según escritura pública número Mil Setecientos Setenta y Cinco (1775) de fecha Veintisiete (27) de Octubre de Mil Novecientos Noventa y Nueve (1999) otorgada en la Notaría Cuarenta y Seis (46) del círculo de Santafé de Bogotá D.C. e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta misma ciudad al folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-599518.

7.3. Por el precio allí pactado, el cual la parte vendedora declaró haber recibido a satisfacción (Cláusula cuarta, fl. 33).

7.4. Estipulaciones que dieron lugar al actual asiento registral ocho del folio, de acuerdo con el formulario de calificación/constancia de inscripción correspondiente (fl. 41):

Con el turno 2010-126193 se calificaron las siguientes matriculas:  
599518

Matricula Nro.: 50C-599518  
CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No. Catastro:  
MUNICIPIO: BOGOTA D.C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: SIN INFORMACION

DIRECCION DEL INMUEBLE  
1) CALLE 44 78-61 LOTE 15 MANZANA 20 URBANIZACION MODELLA

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 20-12-2010 Radicacion: 2010-126193  
Documento: ESCRITURA 3687 del: 26-11-2010 NOTARIA 64 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$ 84,000,000.00  
ESPECIFICACION: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE UN 50% (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: PIOVANO DE LOZANO JULIA 20207908  
A: LOZANO PIOVANO JULIETTE ADRIANA 39787768 X

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. La presente actuación le plantea al Despacho el problema referido a si procedía o no, hacer alguna corrección de acuerdo con lo manifestado por los señores ÁNGELA MARÍA CAIPA LOZANO, JUAN MANUEL CAIPA LOZANO y ANDRÉS FELIPE CIPA LOZANO, contenida en memorial con radicación 50C2023ER02668 de 23-25-2.023, en cuanto a «la corrección y/o anulación [de] la anotación No. 8 [de folio de matrícula inmobiliaria 50C-599518] ya que en el certificado de tradición, esta, corresponde a la compraventa de un 50% de la nuda propiedad en la cual la vendedora Julia Piovano de Lozano no era propietaria de la misma, sino del usufructo adjudicado en la sucesión del señor Manuel Lozano Escobar con escritura 1775 del 27-10-1999 de la NOTARÍA 46 de SANTAFÉ DE BOGOTÁ DC» (entre corchetes, añadido, mayúsculas en el original; fl. 1); a efectos de lo cual deben tenerse presentes los principios registrales de legalidad y tracto sucesivo (literales d y f, artículo 3°, ERIP).

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

RESOLUCIÓN

DE 2.024

---00147

) 18 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023

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 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, Ley 1.579 de 2.012.)

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

RESOLUCIÓN

DE 2.024

( -- - 00147

18 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023

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, ibídem), de tal suerte que, los títulos o documentos contentivos de los actos objeto de registro, carecen de mérito probatorio si no han sido registrados (Art. 46 de esa Ley); y, no son oponibles a terceros, sino a partir de la fecha de su registro o inscripción (art. 47, ibídem.)

9. Como ya se enunció, el problema jurídico que plantea la petición con radicación 50C2023ER02668, formulada por los señores ÁNGELA MARÍA CAIPA LOZANO, JUAN MANUEL CAIPA LOZANO y ANDRÉS FELIPE CAIPA LOZANO, consiste en determinar si procede o no hacer alguna enmienda a lo publicitado en anotación ocho del folio de matrícula inmobiliaria 50C-599518, dado lo publicitado en registros anteriores, particularmente, las inscripciones cinco y seis del mismo.

10. De acuerdo con los principios registrales de legalidad y tracto sucesivo (literales d y f, artículo 3º, ERIP), de una parte sólo resulta admisible la inscripción en el registro público inmobiliario, de documentos o escrituras que cumplan con requisitos legales para su anotación; y, de la otra, sólo su titular, puede transferir o enajenar un derecho real; a efectos de lo cual, siempre se debe citar la título de adquisición, so pena de que el registro correspondiente se juzgue inadmisibles (artículo 29, ERIP):

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

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.

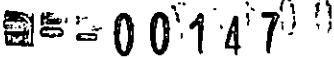
**Artículo 29. Título antecedente.** Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.

11. Con lo anterior en mente, está probado que, en la sucesión del señor MANUEL LOZANO ESCOBAR, se escindió el derecho real de dominio vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-599518, en nuda propiedad y usufructo (Pruebas, 5 y subnumerales; fls. 9-17); de tal suerte que, las adjudicaciones se hicieron tal y como se publicita en los asientos



RESOLUCIÓN

DE 2.024

(  001470 ) 18 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023

registrales cinco y seis del folio, a tenor de lo dispuesto en la escritura 1.775 de 27-10-1999, Notaría 46 de Bogotá, en concordancia con el turno de corrección C2020-4193 de 11-3-2.020 (Pruebas; fl. 50); de tal manera que, en virtud de dicha escisión, las adjudicaciones se hicieron así:

11.1. 100% del derecho real de usufructo: a la señora JULIA PIOVANO DE LOZANO (Pruebas, 5.3 y 5.4.1; fls, 10-12). Ver anotación seis del folio, con la enmienda referida; y,

11.2. 100% del derecho real de nuda propiedad: 1/3 parte a JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO; 1/3 parte a GINA CLEMENCIA LOZANO PIOVANO; y, 1/3 parte a SANDRO JOSÉ MANUEL LOZANO PIOVANO.

12. En ninguna inscripción posterior del folio de matrícula inmobiliaria **50C-599518**, se publicita que la señora JULIA PIOVANO DE LOZANO, adquirió cuota alguna del derecho real de nuda propiedad de ese inmueble; de tal manera que, respecto de esa unidad inmobiliaria, la señora PIOVANO DE LOZANO, era, y sigue siendo, la titular del 100% del derecho real de usufructo; pero de ninguna cuota parte del derecho real de nuda propiedad, pues, como sentenció Ulpiano en el digesto: *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet* (nadie puede transferir a otro más derecho que el que él mismo tenga).

13. Por lo tanto, mal podría la señora JULIA PIOVANO DE LOZANO enajenar el 50% del derecho real de nuda propiedad vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-599518**, dado que nunca había adquirido una cuota parte del mismo.

14. El registro de esta compraventa de derecho de cuota de nuda propiedad, formalizado en la escritura 3.687 de 26-11-2.010, Notaría 64 de Bogotá, en su oportunidad, 20-12-2.010, debió juzgarse inadmisibles por razones de legalidad (artículo 22, ERIP), particularmente, por cuanto el título antecedente citado en ese título escriturario, la adjudicación en la sucesión de Manuel Lozano Escobar, por escritura 1.775 de 27-10-1.999, Notaría 46 de Bogotá), no es correcto; ya que, como está plenamente probado, lo que por ese título se le adjudicó a la cónyuge sobreviviente del causante señora JULIA PIOVANO DE LOZANO, fue el 100% del usufructo, no una cuota parte de la nuda propiedad del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-599518** (Pruebas, 5.3 y 5.4.1; fls. 10-12).

15. Por lo tanto, dado que en su oportunidad no se devolvió la escritura 3.687 de 2.010, Notaría 64 de Bogotá, sin registrar, por la causal de inadmisibilidad correspondiente: la vendedora no es titular del derecho real que pretende enajenar; debe ahora, a título de enmienda, dejarse sin valor ni efecto jurídico el asiento registral ocho del folio de matrícula inmobiliaria **50C-599518**, turno 2010-126193 de 20-12-2.010, de ese título, por no corresponder (artículos 59 y 60, Ley 1.579 de 2.012).

16. No se tomará ninguna decisión respecto de lo publicitado en anotación siete del folio, turno 2007-109737 de 8-10-2.007: «compraventa nuda propiedad», comentario: «sobre un derecho de cuota equivalente a 1/3 parte del 50%» (énfasis añadido; Pruebas, 6. y subnumerales; fls. 23-28); de: SANDRO JOSÉ MANUEL LOZANO PIOVANO; a: JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO; por escritura 1.941 de 24-8-2.007, Notaría 46 de Bogotá; por cuanto en efecto eso es lo que dice la cláusula primera de la escritura, de tal suerte que, si la intención del vendedor, no era transferir una cuota del derecho real de nuda propiedad «equivalente a 1/3 parte del 50%»; sino la totalidad de lo que se le había adjudicado en la sucesión de su señor padre, es decir, una cuota del derecho real de nuda propiedad «equivalente a 1/3 parte», es algo que debe ser objeto

RESOLUCIÓN

DE 2.024

( --- 00147

18 MAR 2024

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 31 DE 2.023

de aclaración por parte de los otorgantes de la escritura; ya que es imposible para este despacho, pretender saber qué quisieron pactar los otorgantes del título escriturario, en contra de lo plasmado expresamente en el clausulado del instrumento público, y hacer una enmienda con base en una simple conjetura.

**DECISIÓN**

17. Se debe, dejar sin valor ni efecto la actual anotación ocho del folio de matrícula inmobiliaria **50C-599518**, con turno 2010-126193 de 20-12-2010, por no corresponder.

Por las anteriores consideraciones, el Despacho

**RESUELVE**

**PRIMERO. DEJAR** sin valor ni efecto jurídico, por no corresponder, la actual inscripción ocho, turno 2010-126193 de 20-12-2010, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-599518**, consistente en: «0308 compraventa nuda propiedad», comentario: «de un 50%»; de: JULIA PIOVANO DE LOZANO; a: JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO; por escritura 3.687 de 26-11-2010, Notaría 64 de Bogotá.

**SEGUNDO. NOTIFICAR** la presente providencia administrativa, por los medios previstos en el CPACA, a los peticionarios ÁNGELA MARÍA CAIPA LOZANO, JUAN MANUEL CAIPA LOZANO y ANDRÉS FELIPE CAIPA LOZANO, en el buzón de correo electrónico [nani87c@hotmail.com](mailto:nani87c@hotmail.com); así como a JULIA PIOVANO DE LOZANO y JULIETTE ADRIANA LOZANO PIOVANO, en la calle 25D #80C-61 de Bogotá; 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



JANETI CECILIA DÍAZ CERVANTES  
Registradora Principal

  
JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Núñez N.  
V 2.