

**MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
República de Colombia**

**Resolución Numero 26
(Abril 11 de 2019)**

Por medio de la cual se decide una Actuación Administrativa en relación con el folio de matrícula 321-27117

Expediente: **321-A.A. 2019-001**

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CÍRCULO DEL SOCORRO.

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2010 y,

CONSIDERANDOS

1. Antecedentes:

Que con ocasión de la solicitud de corrección efectuada por el DR. ANTONIO MAURICIO FORERO SANDOVAL, Como apoderado de OLGA MIREYA ARGUELLO GARCIA, donde solicita se revoque la anotación 11 del folio 321-27117, se hace necesario previamente, clarificar la situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliario 321-27117, para efectos de determinar si la calificación jurídica dada al oficio No 0079 del 21 de enero de 2016 del juzgado cuarto promiscuo municipal de san gil, contentivo de la orden de inscripción de embargo, es procedente, de acuerdo a la tradición del predio.

El Artículo 49 de la ley 1579 de 2012 dispone, que la matrícula inmobiliaria debe exhibir en todo momento el estado jurídico del respectivo bien. Del estudio de la tradición del folio 321-27117 se encuentra la anotación 10: la inscripción de venta contenida en la escritura 154 del 01 de marzo de 2013 notaria primera del socorro; de la lectura del contenido de la citada escritura, se observa que contiene una acto de venta y afectación a vivienda familiar, donde solo se inscribió la venta del predio.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander**

Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono: 7272111
E-mail: ofiregissocorro@supernotariado.gov.co



En la anotación 11 del folio, se inscribe el embargo de FINANCIERA AMERICA S.A., contra RUGELES ARGUELLO CLEVIO y ARGUELLO GARCIA OLGA MIREYA, ordenado por el juzgado cuarto promiscuo Municipal de San Gil.

De los hechos expuestos, esta oficina evidencia la necesidad de iniciar la actuación administrativa (Artículo 4 C.P.A y C.A.), para efectos de determinar la verdadera y real situación jurídica del predio antes identificado.

Mediante Auto de fecha treinta (30) de Enero de dos mil Diecinueve (2019) se da apertura a la Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del predio 321-27117.

Las Notificaciones se realizaron así:

DR. MAURICIO FORERO el día Treinta (30) de enero de 2019.

-Mediante oficio No 111 del 12 de febrero de 2019 se comunicó al juzgado cuarto promiscuo municipal de San Gil.

-El día 22 de febrero de 2019, se publicó el auto en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

-Durante la semana del 04 al 08 de febrero se publicó el auto de apertura en la cartelera de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del Socorro.

1. Intervención de las partes.

Las partes no se pronunciaron sobre los motivos de la Actuación Administrativa.

2. Análisis:

Es importante hacer referencia normativo en relación a la tradición: El Art 740 y 756 del código civil establece respectivamente: “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander
Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono: 7272111
E-mail: ofiregissocorro@supernotariado.gov.co



P₂

“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”

En la presente actuación se estudia la posibilidad de corregir el folio de matrícula 321-27117, relacionada con la anotación 10, donde se inscribe la escritura 154 del 01 de marzo de 2013 notaria primera del socorro Y SE OMITIÓ EL REGISTRO DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, que contenía este título.

En relación con lo anterior es necesario precisar que el registro de la propiedad inmueble en nuestro país, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones, es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación tales como de legalidad, legitimación especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

Acerca del principio de tracto sucesivo, éste se define de la siguiente forma: “Es un principio de carácter formal, y su finalidad es ordenar los asientos para que reflejen los cambios sucesivos de la realidad jurídica. Este principio exige que los distintos titulares del dominio o del derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente enlazado, de tal manera que en la cadena titular se observe el eslabón entre causantes y sucesor. Si el registro de la propiedad pretende asegurar la validez y eficacia de los derechos reales inscritos y recoger con exactitud el estado jurídico de los inmuebles, es indispensable la existencia de un medio adecuado para determinar que se ha cumplido el orden regular en las diversas transmisiones y gravámenes de las fincas. Los sistemas de registro reales, es decir, los que adoptan el sistema de inscripción por fincas, han de procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada sea completo, de tal forma que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado se sigan los unos a los otros lógicamente eslabonados, de manera que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular actual sea el transferente de mañana. Esto se obtiene mediante la aplicación del principio de tracto sucesivo, que tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos dispositivos formen

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander**

Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono: 7272111

E-mail: ofregissocorro@supernotariado.gov.co



3

un encadenamiento perfecto, como si se derivaran los unos de los otros sin solución de continuidad.”

En el Artículo 2 del estatuto registral, ley 1579, encontramos los objetivos del Registro:” El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del *Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.”

Entiéndase la publicidad citada como un sistema de divulgación que permite conocer determinadas situaciones jurídicas a quienes tienen algún interés en un inmueble, para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico.

El estatuto Registral establece que una vez cumplida la inscripción , se deja constancia tanto en el documento que se devuelve al usuario, como el que se archivó en la oficina. Esto permite a la parte interesada conocer si el documento fue inscrito, como se inscribió y que actos se registraron.

La inscripción de un documento, su inadmisión o rechazo son actos administrativos cuyo carácter permite señalar algunas particularidades y consecuencias:

-Con la des anotación del documento inscrito se entiende culminado el registro y notificada la actuación. Esta notificación es ficta. Sin embargo el CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander**
Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono:7272111
E-mail: ofiregissocorro@supernotariado.gov.co





-Al día siguiente de la notificación ficta empieza a contarse el término de 10 días para impugnar por vía gubernativa el registro. Contra el acto de inscripción o su negativa procede el recurso de reposición ante el propio Registrador y el de apelación ante la subdirección de apoyo jurídico Registral de Superintendencia de Notariado y Registro.

En relación a la ley 258 de 1.996, ley de afectación familiar, contempla en el Art.5:” Oponibilidad. La afectación a vivienda familiar a que se refiere la presente ley solo será oponible a terceros a partir de la anotación ante la oficina de Registro de Instrumentos públicos y en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.”

A continuación se efectúa una descripción de las anotaciones de la matrícula inmobiliaria objeto de la presente actuación administrativa a partir de la inscripción de la escritura 154 del 01 de marzo de 2013 Notaría Primera del Socorro: Este predio se distingue con el folio de matrícula 321-27117 , ubicado en el municipio de Simacota, en la carrera 3 No 4-57, su estado es activo y consta de 12 anotaciones:

-Anotación 10: escritura 154 del 01 de marzo de 2013 Notaría Primera del Socorro, compraventa de RAFAEL REINALDO RUGELES ARGUELLO a: CLEVIO RUGELES ARGUELLO y OLGA MIREYA ARGUELLO GARCIA.

-Anotación 11. Oficio 29 de 2016 Juzgado cuarto promiscuo Municipal de San Gil, por medio del cual se ordena el embargo de FINAMERICANA S.A., contra : RUGELES ARGUELLO CLEVIO y ARGUELLO GARCIA OLGA MIREYA.

-Anotación 12. Oficio 093 de 2018 del juzgado promiscuo Municipal de Simacota, donde se ordena prohibición de enajenar OLGA MIREYA ARGUELLO GARCIA.

Empezaremos indicando que sobre la inscripción de la escritura 154 del 01 de marzo de 2013 autorizada por la Notaria primera del Socorro, donde se omitió en el Registro inscribir la afectación a vivienda familiar, realizada el 07 de marzo de 2013, no se presentó recurso alguno, ni se solicitó corrección de acuerdo al Art. 59 de la ley 1579 de 2012, según se pudo observar en el archivo del folio.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander**

Dirección: Carrera 14 No 13-12

Teléfono:7272111

E-mail: ofregissocorro@supernotariado.gov.co



[Handwritten signature]

Igualmente se puede observar en el sistema de folio magnético que el día 22 de noviembre de 2013, se expidió certificado de libertad y tradición del folio 321-27117, con destino a COOMULDESA, sin que se presentara ninguna reclamación respecto del documento.

La anotación 11, el embargo, inscrito el 25 de agosto de 2016, se surtió sin ningún problema y solo hasta marzo de 2018, mediante apoderado judicial se solicita a esta seccional tener en cuenta la existencia de la afectación a vivienda familiar, donde se está afectando a terceros.

La afectación a vivienda según contenido del Art. 5 de la ley 258 de 1996, solo será oponible a terceros a partir de la anotación en la Oficina de Registro. En este caso no existe la anotación.

3. Pruebas.

-Copia simple del certificado de libertad y tradición folio 321-27117.

En mérito de lo expuesto anteriormente, esta seccional de Registro de Instrumentos públicos.

RESUELVE

Artículo Primero: Deniéguese la petición hecha por el DR. ANTONIO MAURICIO FORERO SANDOVAL, en consecuencia ordénese el archuvi de la presente diligencia para esclarecer la situación jurídica real del predio con matrícula inmobiliaria 321-27117, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

Artículo Segundo: Notificar el contenido de este auto al ANTONIO MAURICIO FORERO SANDOVAL, y demás personas indeterminadas, de conformidad con la ley 1437 de 2011.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander
Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono: 7272111
E-mail: ofiregissocorro@supernotariado.gov.co



P
G

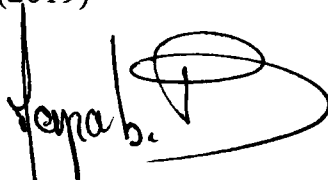
Artículo Tercero: Contra el presente acto Administrativo, procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos públicos seccional Socorro y en subsidio, el de apelación ante la subdirección de apoyo jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

Artículo Cuarto: Remítase copia de esta providencia al Juzgado cuarto promiscuo municipal de San Gil-Santander.

Artículo Quinto: Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en el Socorro- Santander, a los once (11) días del mes de abril del año dos mil diez y nueve (2019)



MARTHA PATRICIA ACELAS BELTRAN
Registradora Seccional de Instrumentos públicos
Socorro-Santander

**MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
República de Colombia**

**Resolución Numero 29
(Abril 16 de 2019)**

Por medio de la cual se decide una Actuación Administrativa en relación con el folio de matrícula 321-26483
Expediente: **321-A.A. 2019-003**

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CÍRCULO DEL SOCORRO.**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2010 y,

CONSIDERANDO

Que con fecha 30 de enero de 2019, se dicta Auto de apertura de actuación administrativa No 321-A.A. 2019-003 TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA 321-26483, encontrándose de oficio que en la anotación 6 del folio se inscribió un embargo a nombre de ENRIQUE ALFONSO ALVAREZ OTERO, sin ser titular, denotándose que se trata de UN error humano.

El Artículo 49 de la ley 1579 de 2012 dispone, que la matrícula inmobiliaria debe exhibir en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Que en el folio 321-26483, se encuentra inscrito:

Anotación 2. Compraventa de LUCIA DE LAS MERCEDES JIMENEZ CORREA a ANGELA PATRICIA CORREA GIRALDO, por medio de escritura 424 del 16-03-2004 Notaría segunda de Rionegro.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander
Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono: 7272111
E-mail: ofiregissocorro@supernotariado.gov.co



[Handwritten mark]

Anotación 3. Compraventa parcial, de ANGELA PATRICIA CORREA GIRALDO, a ENRIQUE ALFONSO ALVAREZ BOTERO, mediante escritura 2434 del 19-08-2005 Notaria 17 de Medellín. Nace el folio 321-38071.

Anotación 4. Actualización de linderos Área hoy 63has 891mts2, a ANGELA PATRICIA CORREA GIRALDO.

Anotación 5. Servidumbre de energía, de ANGELA PATRICIA CORREA GIRALDO, a INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.

Anotación 6. Embargo Ejecutivo con acción personal, de BANCO DAVIVIENDA S.A, a ENRIQUE ALFONSO ALVAREZ OTERO.

Las notificaciones se surtieron así:

--Mediante oficio No 113 del 12 de febrero de 2019 se comunicó al juzgado Octavo civil del circuito de oralidad de Medellín- Antioquia.

-El día 22 de febrero de 2019, se publicó el auto en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

-Durante la semana del 04 al 08 de febrero se publicó el auto de apertura en la cartelera de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del Socorro.

Conforme a los anexos que se encuentran en el expediente, se tiene que, se han efectuado las notificaciones y publicaciones del caso, llegando así el momento oportuno para que esta oficina profiera su decisión .

Intervención de las partes.

Las partes no se manifestaron.

Análisis:

Es importante hacer referencia normativo en relación a la tradición: El Art 740 y 756 del código civil establece respectivamente: “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander**
Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono: 7272111
E-mail: ofregissocorro@supernotariado.gov.co



[Firma manuscrita]



dominio, y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”

“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.”

Es necesario precisar que el registro de la propiedad inmueble en nuestro país, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones, es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación tales como de legalidad, legitimación especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

Acerca del principio de tracto sucesivo, éste se define de la siguiente forma: “Es un principio de carácter formal, y su finalidad es ordenar los asientos para que reflejen los cambios sucesivos de la realidad jurídica. Este principio exige que los distintos titulares del dominio o del derecho real registrado aparezcan en el registro íntimamente enlazado, de tal manera que en la cadena titular se observe el eslabón entre causantes y sucesor. Si el registro de la propiedad pretende asegurar la validez y eficacia de los derechos reales inscritos y recoger con exactitud el estado jurídico de los inmuebles, es indispensable la existencia de un medio adecuado para determinar que se ha cumplido el orden regular en las diversas transmisiones y gravámenes de las fincas. Los sistemas de registro reales, es decir, los que adoptan el sistema de inscripción por fincas, han de procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada sea completo, de tal forma que los sucesivos titulares del dominio o derecho real registrado se sigan los unos a los otros lógicamente eslabonados, de manera que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular actual sea el transferente de mañana. Esto se obtiene mediante la aplicación del principio de tracto sucesivo, que tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos dispositivos formen un

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander
Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono: 7272111
E-mail: ofiregissocorro@supernotariado.gov.co



ps



encadenamiento perfecto, como si se derivaran los unos de los otros sin solución de continuidad.”

En el Artículo 2 del estatuto registral, ley 1579, encontramos los objetivos del Registro:” El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del *Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.”

Estudiado el contenido del folio de matrícula 321-26483, se encuentra que en la anotación 6 del folio se inscribió un embargo a nombre de ENRIQUE ALFONSO ALVAREZ OTERO, identificado con la cédula No 10241626, pudiendo observarse que ya no es titular del predio, pues en la anotación 2 del mismo folio, se evidencia que ANGELA PATRICIA CORREA GIRALDO, adquirió por escritura 424 de 2004 del a notaria segunda de RIONEGRO, y no ha perdido su calidad de propietaria, pese a haber vendido una parte del predio a ENRIQUE ALFONSO ALVAREZ OTERO, para el cual se abrió el folio de matrícula 321-38071, razón por la cual deberá ordenarse la invalidez del anotación 6, dejándola sin valor ni efecto.

El Artículo 60 de la ley 1579 de 2012 inc 2 sostiene:

” Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander
Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono: 7272111
E-mail: ofregissocorro@supernotariado.gov.co



2

En virtud de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

Artículo primero. Corríjase el folio de matrícula 321-26483, declarando inválida la anotación 6 quedando sin valor ni efecto, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

Artículo segundo: efectuar la salvedad correspondiente en el folio de matrícula 321-26483.

Artículo tercero: Comunicar la presente Resolución al Juzgado Octavo civil del circuito de oralidad de Medellín, proceso ejecutivo radicado 05001-31-03-008-2018-00066-00, propuesto por DAVIVIENDA S.A., contra ENRIQUE ALFONSO ALVAREZ OTERO, con ocasión de la solicitud de inscripción del oficio 392 del 20 de marzo de 2018.

Artículo cuarto: Notificar el contenido de este auto a las personas indeterminadas, de conformidad con la ley 1437 de 2011.

Artículo Quinto: Contra el presente acto Administrativo, procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos públicos seccional Socorro y en subsidio, el de apelación ante la subdirección de apoyo jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

Artículo Sexto: Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en El Socorro, a los Diez y seis (16) días del mes de abril de dos mil diez y nueve (2019)

MARTHA PATRICIA ACELAS BELTRAN
Registradora Seccional de Instrumentos públicos
Socorro-Santander

Código:
GDE - GD - FR - 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Socorro-Santander
Dirección: Carrera 14 No 13-12
Teléfono: 7272111
E-mail: ofiregissocorro@supemotariado.gov.co

