

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE SOLEDAD

RESOLUCION # 14
(Febrero 14 de 2024)

"Por medio del cual se decide una actuación administrativa del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-62623"

EXPEDIENTE N° 2023-041-AA-07

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE SOLEDAD, EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 1579 DEL 1 DE OCTUBRE DE 2012 Y LEY 1437 DE 2011 CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

CONSIDERANDO:

ANTECEDENTE:

Que, mediante Formulario de Corrección de fecha 26 de enero de 2.023, la Coordinadora del Grupo Interno de Trabajo y de Gestión Jurídica de la Oficina de Registro de Soledad, decide bloquear el Folio de Matricula Inmobiliaria 041- 62623, bajo el turno 2023-041-3-218, una vez tuvo conocimiento que se había cometido un error al registrarse el Oficio 228 del 10 de mayo de 2.022 del Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Soledad; por cuanto el bien inmueble se encontraba afectado a vivienda familiar a través de la Escritura Pública #7.980 del 26 de noviembre de 2010 de la Notaría Primera de Soledad.

En razón a lo expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, procedió a hacer el respectivo estudio jurídico del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 041-62623 y, consideró pertinente iniciar actuación administrativa a través del auto de apertura de fecha 31 de mayo de 2023.

El auto de apertura fue debidamente comunicado a los señores RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ, por aviso fijado el día 1 de junio de 2023 y desfijado el día 8 de junio de 2023 y, publicada en la página web el día 1 de junio del 2023.

PRUEBAS:

En la actuación administrativa figuran las siguientes pruebas:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Soledad – Atlántico.
Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.
Teléfono: 3930029.
E-mail: ofiregissoledad@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023

- Detalles del turno N° 2023-041-3-218 (fls. 1)
- Impresión simple de folio bajo el número de matrícula inmobiliaria 041-62623 (fls. 3 al 5)
- Notificación de fallo de tutela del JUZGADO PRIMERO PROMISCO DE FAMILIA DE SOLEDAD (fls. 6)
- Acción de tutela de RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ de fecha 17 de abril de 2023 (fls. 7 al 12)
- Acción de tutela segunda instancia de RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ de fecha 24 de mayo de 2023 (fls. 13 al 19)
- Notificación de fallo de tutela de SECRETARÍA SALA CIVIL FAMILIA – SECCIONAL BARRANQUILLA (fls. 20)
- Copia de Escritura Publica #7.980 de fecha 26 de noviembre del año 2010 de la NOTARIA PRIMERA DE SOLEDAD (fls. 28 al 41)
- Formulario de calificación constancia de inscripción bajo el número de matrícula 040-202875 (fls. 42)
- Copia Proceso Ejecutivo Singular en Oralidad seguido por BANCO DE BOGOTÁ contra RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ (fls. 43 al 48)
- Formulario de calificación constancia de inscripción bajo el número de matrícula 041-62623 (fls. 59)
- Respuesta a Derecho de Petición de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de SOLEDAD dirigido RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ (fls. 54)
- Respuesta de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de SOLEDAD dirigido al JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE SOLEDAD (fls. 56)
- Derecho de Petición del señor RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ dirigido a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de SOLEDAD de fecha 26 de noviembre de 2022 (fls. 58 al 59)
- Auto de fecha 31 de mayo de 2023 bajo el expediente 2023-041-AA-07 (fls. 67 al 69)
- Constancia de comunicación por aviso fijada el día 01 de junio de 2023 y desfijada el 8 de junio de 2023 (fls. 70)
- Constancia de comunicación del Auto del 31 de mayo del 2023 dirigida al JUZGADO SEGUNDO PROMISCO DE FAMILIA DE SOLEDAD (fls. 77)
- Constancia de comunicación del Auto del 31 de mayo del 2023 dirigida a RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ (fls. 79)
- Constancia de comunicación por aviso del Auto de fecha 31 de mayo de 2023 bajo el expediente 2023-041-AA-07 (fls. 81)

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Soledad – Atlántico.**
Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.
Teléfono: 3930029.
E-mail: ofiregissoledad@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023

ANALISIS PROBATORIO

Verificado el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623 en nuestro Sistema de Información Registral – SIR, observamos que corresponde a un predio URBANO LOTE 60 MANZANA 56 de La Urbanización COSTA HERMOSA ubicado la calle 28 # 43-11 en jurisdicción del municipio de Soledad, y presenta entre otras, las siguientes anotaciones:

Anotación: N° 13 del Folio #041-62623

| | | | |
|---------------------|---|---------------------|------------|
| ⊖ Radicación | 2010-49579 | Del | 26/11/2010 |
| ⊖ Doc | ESCRITURA 7980 | Del | 26/11/2010 |
| ⊖ Oficina de Origen | NOTARIA 1 | De | SOLEDAD |
| ⊖ Valor | 50,541,000 | Estado | VALIDA |
| ⊖ Especificación | COMPRAVENTA | Naturaleza Jurídica | 0125 |
| ⊖ Modalidad | | | |
| ⊖ Comentario | CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR CON PROHIBICION PARA ENAJENAR DURANTE LOS 2 A/OS SIGUIENTES | | |

| | | |
|----|--|---|
| ⊖ | Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto) | |
| DE | RODRIGUEZ CABEZA PETRONA ISABEL - CC 22383145 | <input type="checkbox"/> Participación |
| A | CARDALES RODRIGUEZ RODOLFO LUIS - CC 8774021 | <input checked="" type="checkbox"/> Participación |

Anotación: N° 14 del Folio #041-62623

| | | | |
|---------------------|--|---------------------|-----------|
| ⊖ Radicación | 2022-041-6-12584 | Del | 30/8/2022 |
| ⊖ Doc | OFICIO 228 | Del | 10/5/2022 |
| ⊖ Oficina de Origen | JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD | De | SOLEDAD |
| ⊖ Valor | | Estado | VALIDA |
| ⊖ Especificación | EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL | Naturaleza Jurídica | 0427 |
| ⊖ Modalidad | | | |
| ⊖ Comentario | ORDENADO MEDIANTE AUTO DEL 06 DE ABRIL DE 2022 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE SOLEDAD. PROCESO | | |

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Soledad – Atlántico.
Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.
Teléfono: 3930029.
E-mail: ofiregissoledad@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023

| | |
|--|--|
| EJECUTIVO SINGULAR RADICADO 0875840030022022-00110-00 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto) | |
| DE | JURIDICA - BANCO DE BOGOTA S.A. - NIT 860002964-4 <input type="checkbox"/> Participación |
| A | CARDALES RODRIGUEZ RODOLFO LUIS - CC 8774021 <input type="checkbox"/> Participación |

Se observa que, en la anotación 13 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623 se inscribió la Escritura Publica # 7890 del 26 de noviembre de 2010 otorgada por la Notaría Primera de Soledad, bajo el radicado 2010-49579 del 26 de noviembre de 2010, a través de la cual PETRONA ISABEL RODRIGUEZ CABEZA transfiere a título de compraventa el bien inmueble a favor de **RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ**, instrumento público objeto de la presente actuación.

Pasamos ahora a analizar el contenido de la Escritura Publica # 7890 del 26 de noviembre de 2010 otorgada por la Notaría Primera de Soledad, en nuestro Sistema de Gestión Documental-IRIS, y se puede evidenciar en ella que, en la CLÁUSULA SÉPTIMA, PUNTO QUINTO JURAMENTO, dice: " a) Que su estado civil es soltero con unión libre y permanente desde hace más de dos (2) años con **MIRIAM CECILIA MUNIVE MARTINEZ**, mujer colombiana , mayor de edad, que se identificó con la cedula de ciudadanía 57.421.024 de Aracataca Magdalena, que por ministerio de las leyes 258 del 17 de enero de 1996 modificada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2003, **EL BIEN QUE ADQUIERE QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**" (Negrilla y mayúscula fuera del texto).

Lo anterior demuestra que el abogado calificador a quien por reparto le correspondió el trámite de registro de la Escritura Publica # 7890 del 26 de noviembre de 2010 otorgada por la Notaría Primera de Soledad, omite inscribir el acto jurídico de Afectación a Vivienda Familiar, por el que se había cancelado los impuestos y derechos de registro correspondientes.

Posteriormente, con radicado 2022-041-6-12584 del 30 de agosto de 2022 se inscribe el Oficio # 228 del 10 de mayo de 2022 a través del cual, el Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Soledad, ordena dentro del Proceso Ejecutivo Singular número

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Soledad – Atlántico.
Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.
Teléfono: 3930029.
E-mail: ofiregissoledad@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023

08758400300022022-00-00110-00, medida cautelar de embargo instaurado por el Banco de Bogotá contra RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ, como puede apreciarse en la anotación 14 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623, que, de haberse inscrito el acto de Afectación a Vivienda Familiar mencionado en el acápite anterior, el registro de ésta medida cautelar no se hubiese realizado.

Al respecto la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 654 del 2008 en su artículo 7 establece:

"Artículo 7. Inembargabilidad. *Los bienes inmuebles bajo afectación a vivienda familiar son inembargables, salvo en los siguientes casos:*

1. *Cuando sobre el bien inmueble se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de la afectación a vivienda familiar.*

2. *Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda".*

Y, por otro lado, la Ley 1579 de 2012, actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en sus artículos 3, 8, 16, 22, 49 y 59 establecen:

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;*

Artículo 8°. Matrícula inmobiliaria. *Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionado en el artículo 4o, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando. (...)*

Artículo 16. Calificación. *Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Soledad – Atlántico.
Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.
Teléfono: 3930029.
E-mail: ofiregissoledad@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023

análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro (...).

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.*

Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. *El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.*

Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. *Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:*

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registra! correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o Modifique y en esta ley.

(...)

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. (Cursivas, negrillas y subrayas no son del texto)

De acuerdo con las normas citadas, esta Oficina de Registro, considera necesario realizar las siguientes correcciones en el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623, con el fin que, el bien inmueble exhiban su real y verdadera situación jurídica.

1. Crear la anotación para el acto jurídico de **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**, en el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623, de conformidad con los considerandos de esta providencia.
2. Ordenar en orden cronológico las anotaciones del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623 bajo el principio de prioridad o rango, de conformidad con los considerandos de esta providencia.
3. Déjese sin valor y efecto jurídico la anotación 14 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623, de conformidad con los considerandos de esta providencia.
4. Como consecuencia de la decisión anterior, invalidar la anotación 14 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623, de conformidad con los considerandos de esta providencia.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se procede a decidir la actuación administrativa bajo el expediente 2023-041-AA-07 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-62623, con el objeto que exhiba en todo momento el estado jurídico del bien inmueble.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Realizar las siguientes correcciones en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-62623, de conformidad con los considerandos de esta providencia.

1. Crear la anotación para el acto jurídico de **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**, en el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623. Omitida en su oportunidad al inscribir el turno de radicación 2010-041-6-49579
2. Ordenar en orden cronológico las anotaciones del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623 bajo el principio de prioridad o rango.
3. Déjese sin valor y efecto jurídico la anotación 14 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623. Por improcedente de conformidad con la parte motiva de la presente resolución.
4. Como consecuencia de la decisión anterior, invalidar la anotación 14 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-62623.

ARTICULO SEGUNDO: Háganse las salvedades legales según lo establecido en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, y una vez en firme este acto administrativo, procédase al desbloqueo del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-36667, objeto de la presente actuación (Circular 139 del 9 de julio de 2010, de la Superintendencia de Notariado y Registro).

ARTICULO TERCERO: Notifíquese este proveído a los señores **RODOLFO LUIS CARDALES RODRIGUEZ, REPRESENTANTE LEGAL DEL BANCO DE BOGOTA y/o QUIEN HAGA SUS VECES** y al **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD**, así como a los demás terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación, conforme a lo previsto en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011.

De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo y, como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en el Diario Oficial (Artículo 73 ibídem).

ARTICULO CUARTO: Contra esta providencia, procede el Recurso de Reposición, ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Soledad, y en subsidio el Recurso de Apelación, ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación personal o por aviso, o al vencimiento del termino de publicación, según el

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Soledad – Atlántico.
Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.
Teléfono: 3930029.
E-mail: ofiregissoledad@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023

caso.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Soledad, a los **14-02-24**


IVAN CARLOS PAEZ REDONDO

Registrador de Instrumentos Públicos de Soledad

Proyectó: MPSM – Coordinadora Grupo Jurídico 