

OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CÍRCULO
DE CARTAGENA

Resolución No. 177 del 21 MAR 2024

“Por la cual se decide una actuación administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 060-26414.”

La Registradora Principal de Instrumentos Públicos del Circulo de Cartagena en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579/2012), el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437/2011), y el Decreto 2723 de 2014,

CONSIDERANDO,

1. ANTECEDENTES:

Mediante el Auto No. **062 del 21 de septiembre del 2021**, por el cual se inicia actuación administrativa para establecer la real situación jurídica de los folios de matrículas inmobiliarias Nro. 060-266414, por las siguientes consideraciones:

“Que mediante escrito radicado 0602021ER02519 de fecha 21 de mayo del 2021 con el numero presentado por el señor Ramón Pérez Betancur, quien actúa en calidad de apoderado de la señora Jaqueline del Carmen Barragan Rojas, donde manifiesta lo siguiente:

calidad de apoderado de la señora JAQUELINA DEL CARMEN BARRAGAN ROJAS, persona natural, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 45.473.546 expedida en Cartagena – Bolívar, vecina, residente y domiciliada en el barrio Pie de la Popa Calle 33 No. 21 – 250 en Cartagena – Bolívar, en su condición de poseedora desde el año 2008 hasta la fecha de bien inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 060-266414, en Cartagena – Bolívar, manifiesto que presento SOLICITUD DE CORRECCION DE LA ANOTACION Nro. 2 con fecha 20 de febrero de 2014 y otras del bien inmueble y con ubicación en barrio Pie de la Popa Calle 33 No. 21 – 250 y con Matricula Inmobiliaria No. 060-266414 en Cartagena – Bolívar donde se registro la Compraventa Derecho y Acciones – Derechos Herenciales que le puedan Corresponder en la sucesión de los finados RAFAEL CARDENAS MEJIZ y ELATINES TELLEZ DE CARDENAS., y que como un acto comercial y civil se puede vender por Escritura Pública para que dicho Acto se tengan en cuenta dentro del proceso de la Sucesión Intestada ante un Juez de la Republica de Colombia o Notaria, pero para registrarse debe ser la sentencia del proceso de la sucesión dicta por el Juzgado o por Notaria pero la supuesta compraventa realizada entre los señores WILLIAM CARDENAS TELLEZ y DIANA LUCIA VERBEL ZABALA ante la Notaria Septima de Cartagena con Escritura Pública 1517 de fecha 21 de noviembre de 2011 con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-266414 y Referencia Catastral No.010200580026090 y que fue Aclarada de la E.P. No. 1517 de fecha 21 de noviembre de 2011 y con la Escritura Pública No. 01534 de fecha 22 de octubre de 2013, pero la mencionada compraventa con Escritura Pública 1517 de fecha 21 de noviembre de 2011 donde se vendió los supuestos Derecho y Acciones – Derechos Herenciales del señor WILLIAM CARDENAS TELLEZ como hijo de los finados RAFAEL CARDENAS MEJIZ y ELATINES TELLEZ DE CARDENAS., con Matricula Inmobiliaria No. 060-234746 que aparece en la Escritura Pública No. 1517 de la Notaria Septima de Cartagena y que no fue registrada, se cometeo un error

en la mencionada Escritura Pública y se coloco así: FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-234746, " cuando en realidad y lo correcto es " FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 060-266414, TAL COMO CONSTA EN EL CERTIFICADO DE TRADICCIÓN QUE SE AGREGA AL PROTOCOLO Y SE INSERTE EN LAS COPIAS QUE DE ESTE SE EXPIDAN" dejando en todas sus vigencias las demás cláusulas que en ellos rezan, por todo lo anterior y teniendo en cuenta que se registro una Escritura Pública No. 1534 de fecha 22 de octubre de 2013 en forma irregular y sin consistencia jurídica por ser un negocio sobre una expectativa Derecho y Acciones - Derechos Herenciales del señor WILLIAM CARDENAS TELLEZ como hijo de los finados RAFAEL CARDENAS MEJIZ y ELAINES TELLEZ DE CARDENAS por ser una propiedad con ESPECIFICACIÓN CON "FALSA TRADICCIÓN" y conforme a la Ley 1564 de 2012 no llena los requisitos para que sea registrada, por lo anterior y en forma muy respetuosa, le solicito que se revise dicha anotación y documentos que se encuentra en dicha entidad y que como consecuencia de lo anterior, se dicta el acto administrativo para dejar se efecto la ANOTACION : Nro: 2 de fecha 20/2/2014 Radicación 2014-060-6-4157 conforme a las normas legales no se debio incribir el Embargo sobre el inmueble Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-266414 y Referencia Catastral No.010200580026000 por ser tener FALSA TRADICCIÓN y no llenaba los requisitos de la Ley 1564 de 2012.


DR. RAMON PEREZ BETANCUR
C.C. No. 71.937.139 expedida en Apartadó - Ant.
T.P. No. 108.142 del C.S. de la J.
ABOGADO - ECONOMISTA
Universidad de Cartagena y C.U.C. Barranquilla-Atl.

Que, con ocasión en lo indicado, se hace necesario efectuar revisión a la tradición del folio de matrícula No. 060-266414, con el fin de verificar si la inscripción de la anotación 2,3 y 4, llena los requisitos legales, para su inscripción, toda vez que el embargo que se publicita en la anotación 4, se hizo en contra una persona que no tiene la calidad de propietario toda vez que la compraventa derechos y acciones, que se hizo a favor de la señora Verbel Zabala Diana Lucia, es una mera expectativa, por lo cual no tiene la fecha la calidad de propietaria.

Que desde el punto de vista jurídico y registral, no es viable la inscripción de un embargo en un bien inmueble, si la persona sobre la cual recae la medida cautelar de embargo no es propietario, es decir titular de derechos reales en dicho bien."

2. LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con fundamento en lo anterior se ordenó notificar a los señores CARDENAS TELLEZ WILLIAM RAFAEL, ARTURO POSADA EFRAIN y VERBEL ZABALA DIANA LUCIA, teniendo en cuenta que la notificación incluye a los terceros indeterminados que puedan resultar afectados dentro de la actuación, la misma se publicó en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

3. PRUEBAS:

- Copia del correo electrónico del fecha 28 de mayo del 2021, rapestet_abogado@hotmail.com, de Ramón Pérez Betancur donde allega:
 - Escrito de Ramón Perez Betancur, en calidad de apoderado de la señora Jaqueline Barragan rojas.
 - Poder conferido por la señora Jaqueline del Carmen Barragán Rojas, a Doctor Ramon Perez Betancur.
 - Diligencia de presentación personal.
 - Copia de la escritura publica 1534 22 de octubre del 2013 de la Notaria séptima de Cartagena.
 - Copia del oficio No. 1381 del 1 de agosto del 2016 del juzgado 1 promiscuo municipal de Caucaasia.
 - Copia de la pagina 1 del certificado de tradición folio 060-266414.
- Impresión simple del folio 060-266414.
- Oficio No. 0602021EE08430 del 27 de octubre del 2021 de la oficina de registro de instrumento público de Cartagena.
- Copia de los documentos escaneado en iris documental del turno de radicación 2022-060-6-3997, contenido del oficio Nro. 069 del 21 de enero del 2022 del juzgado primero promiscuo municipal de Caucaasia Antioquia.

4. FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Los artículos 49 y 59 de la ley 1579 del 2102, establecen que el folio de matrícula inmobiliaria debe reflejarse en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, se puede corregir en cualquier tiempo y así se hará saber en la salvedad que se haga, a que son contrarias al Estatuto Registral de Instrumentos Públicos. Los errores cometidos al practicar una inscripción pueden tener mayor o menor trascendencia, el procedimiento a seguir para corregirlos varía según las implicaciones que tiene el error en el tráfico jurídico de la propiedad raíz, el poder o facultad de corrección se fundamenta en el carácter del acto administrativo de la inscripción y en el mandato de los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, no obstante que para ello hay que tener en cuenta los demás lineamientos del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial los artículos 2, 3, 4, 8, 16, 20, 46, 47, 48 y 49; adicionalmente se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así como las demás normas concordantes y complementarias aplicables a cada caso en particular. Veamos:

“Artículo 2o. Objetivos. 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 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.”

“**Artículo 3° Principios.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

- a) Rogación. Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.
- b) Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz; (...)
- d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;
- e) Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;
- 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 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro.** Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en **escritura pública**, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; (...).”

Artículo 8°. Matrícula Inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los **actos**, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, **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 análisis jurídico, examen **y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.**”

Parágrafo 1°. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. (...).”

“**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, (...).”

“**Artículo 46. Mérito probatorio.** Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.”

“**Artículo 47. Oponibilidad.** Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro.”

Artículo 48. Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, (...)

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 (...)

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, (...).”

“**Artículo 60. Recursos.** Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y

el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

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." (Negrillas y subrayados fuera del texto original).

5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Es conveniente recordar que la función registral es reglada y como servicio público que es, se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, de legitimación, de especialidad, de rogación, de prioridad o rango, publicidad y de tracto sucesivo, consagrados en las disposiciones del estatuto registral.

Conforme lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley 1579 de 2012, la función registral se inspira en tres grandes objetivos, a saber: 1) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; 2) Dar publicidad a los instrumentos públicos referentes a actos y contratos que trasladan o mutan el dominio de los bienes raíces, así como a la imposición de gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble y, 3) Revestir de mérito probatorio a los instrumentos sujetos a registro.

La función de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - claro está - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del "principio de publicidad", impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador

El embargo es un acto jurisdiccional encaminado a colocar un bien fuera del tráfico jurídico, de manera tal que una vez practicado se obtiene la inmovilización del bien, toda vez que existe objeto ilícito en la enajenación o gravamen de lo embargado, conforme a lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil. El embargo de bienes sujetos a registro entre ellos, los inmuebles, se perfecciona con la inscripción del oficio que lo ordena en el folio de matrícula inmobiliaria.

Sobre el caso concreto del trámite de la actuación, se buscaba analizar la inscripción de la medida cautelar publicitada en la anotación 4, la cual trata sobre el embargo ejecutivo con

Página 7 de 8 de la Resolución No. ---177 de 21 MAR 2024

acción personal, comunicada mediante el oficio No. 1381 del 1 de agosto del 2016 proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Cauca, ver anotación:

Anotación: N° 4 del Folio #060-266414

<input type="radio"/> Radicación	2016-060-6-16128	Del	22/8/2016
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 1381	Del	01/8/2016
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL	De	CAUCASIA
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL	Naturaleza Jurídica	0427
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			
<input type="radio"/> 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	ARTURO POSADA EFRAÍN - CC 3351465		Participación
A	VERBEL ZABALA DIANA LUCIA - CC 39276116		Participación

Una vez revisado el sistema de información registral, se encontró que sobre el folio de matrícula 060-53274, se radicó el turno Nro. 2022-060-6-3997, contenido del Oficio Nro. 0069 del 27 de enero del 2022 del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Cauca, Antioquia, donde se comunica el levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre el inmueble identificado matrícula inmobiliaria Nro. 060-266414, como quiera que al turno de calificación no se le pudo dar trámite, por estar vigente la actuación, se generara un turno de corrección para pagar los derecho de registro por un valor de \$ 26.800, para inscribir el acto de cancelación de la medida cautelar.

De acuerdo a lo anterior, y teniendo en cuenta que la situación fáctica que motivó el inicio de la actuación administrativa, al ordenarse el levantamiento de la medida cautelar que está inscrita en la anotación 4, la cual se había comunicada mediante el oficio Nro. 1381 del 1 de agosto del 2016, el trámite de la presente actuación administrativa pierde eficacia en la medida en que desapareció el objeto jurídico sobre el que recaería una eventual decisión de la administración. En consecuencia, cualquiera orden al respecto sería inocua.

En mérito de lo expuesto, este despacho:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dar por terminada la actuación administrativa 062 del 27 de septiembre del 2021, por cuanto las causas que dieron origen con la radicación constituyen un hecho superado de conformidad con lo establecido en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Dar trámite al turno de radicación 2022-060-6-3997 de fecha 18 de febrero del 2022, contentivo del oficio No. 069 del 27 de enero del 2022, del juzgado primero municipal de Caucasia donde se comunica el levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre el inmueble identificado con el folio matrícula inmobiliaria No. 060-266414 inscrita en la anotación 4, la cual se había comunicada mediante el oficio Nro. 1381 del 1 de agosto del 2016. Como quiera que al turno de calificación no se le pudo dar trámite, por estar vigente la actuación, se generara un turno de corrección para pagar los derecho de la cancelación de la medida cautelar, para la cual \$ 21.800.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar Personalmente de la presente resolución a los señores Cardenas Tellez William Rafael, Arturo Posada Efrain y Verbel Zabala Diana Lucia, o en su defecto 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.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Cartagena y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o de la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con los artículo 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: Publíquese la presente resolución en la página WEB: www.supernotariado.gov.co.

ARTÍCULO SEXTO: Este acto administrativo rige a partir de su expedición, y surte efectos una vez se encuentre en firme.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Cartagena de Indias D.T y C, el 21 MAR 2024

MAYDINAYIBER MAYRAN URUENA ANTURI
Registradora Principal de la Oficina de
Registro de Instrumentos Públicos de
Cartagena.

Elaboró: CATP.