

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

RESOLUCION No. 000-178 del 21 MAR 2024

“Por medio de la cual se decide una actuación administrativa relacionado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-10014”

La registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena en ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere la ley 1579 de 2012 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (Ley 1437 de 2011),

1. HECHOS Y ANTECEDENTES:

Mediante el Auto No. 093 del 12 de diciembre del 2023, ésta Oficina de Registro inició actuación administrativa, con el fin de publicitar la real situación jurídica del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-10014.

2. INTERVENCION DE LOS INTERESADO.

En Auto de Apertura se ordenó notificar el inicio de la Actuación Administrativa a Medina Madrid Bertha Raquel y Tesorería Distrital De Cartagena -Unidad De Jurisdicción Coactiva, en la que como partes pueden ejercer sus derechos, aportando y solicitando las pruebas que consideren apropiadas para su desarrollo, con la garantía de ser tenidos en cuenta y evaluados. Para surtir el trámite de comunicación a terceros indeterminados que puedan resultar afectados con la decisión, ésta Oficina solicitó el día publicación en el diario oficial, conforme el artículo 69 de la Ley 1437/2011, la cual se hizo se hizo mediante la Pagina web.

PRUEBAS RECAUDADAS.

- Turno de corrección Nro. turno 2023-060-3-2811
- Copia de la escritura pública Nro. 2068 del 12 de septiembre del 2008 de la notaría Cuarta de Cartagena.
- Impresión simple de folio Nro. 060-10014.
- Copia del turno de calificación Nro. 2024-060-6-5316, obtenido del iris documental contiene el oficio AMC-OFI-0017594-2024 del 27 de febrero del 2024 de la Tesorería Distrital de Cartagena.

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Los artículos 49 y 59 de la ley 1579 del 2012, 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 los 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).

Página 4 de 6 de la Resolución No. 178 de 21 MAR 2024

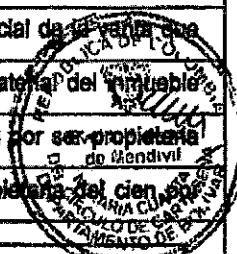
CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

De acuerdo con los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, previa actuación administrativa, los Registradores de Instrumentos Públicos están expresamente facultados para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, sin necesidad de solicitar autorización expresa de quien por error accedió al registro.

El asunto central de la actuación tiene que ver con el hecho de que ésta Oficina efectuó con el turno. 2009-060-6-7932, la calificación de la escritura pública 2068 del 12 de septiembre del 2008 de la notaria cuarta de Cartagena, con la cual se registró la compraventa del 50%, por medio del cual señor Benavides Gutiérrez Paul, le transfirió a la señora Bertha Raquel Medina Madrid.

Sin embargo una vez analizado el instrumento público se encontró que en la indagación a la compradora, esta constituyó el acto de afectación a vivienda familiar como se muestra a continuación:

| |
|--|
| Presente en este acto : BERTHA RAQUEL MEDINA MADRID , mayor de edad, vecino de esta ciudad, de estado civil soltera e identificado con la cédula de ciudadanía número 22.907.494 del Carmen de Bolívar, a quien le identifiqué en legal forma y dijo: a) Que en este acto obra en su propio nombre y representación; b) Que en su calidad señalada acepta la presente escritura pública en todo su contenido y en especial de la parte que viene dada a su favor y c) Que ya se encuentra en posesión material del inmueble objeto de este contrato en su proporción indicada. En consecuencia por ser propietaria del otro cincuenta por ciento (50%) en lo subsiguiente será la propietaria del cien por ciento (100%) |
|--|



| |
|---|
| Leído el presente instrumento público por los suscritos comparecientes en sus calidades señaladas lo aprueban, otorgan y firman en legal forma : SE ADVIRTIO EL REGISTRO PARA SU COMPLETA VALIDEZ DENTRO DEL TERMINO LEGAL - DERECHOS 218023 RES 8850 DEL 2.007 - IVA 36619 FONDO 3300 SUPER 3300 RETENCION 562.00 |
| CONSTANCIA NOTARIAL : Indagada la exponente compradora por la suscrita Notaria <u>con unión marital de hecho</u> declara que es soltera y que por SE destinar a habitación de familia el inmueble que adquiere si lo afecta a vivienda familiar. Ley 258 de 1.996. |

Página 5 de 6 de la Resolución No. 178 de 12 1 MAR 2024

Pero como se observa en el folio no se registró el acto de afectación a vivienda familiar al momento de efectuar la calificación del dicho documento.

Por consiguiente, la oficina debe realizar la inscripción de la afectación a vivienda de conformidad al principio de prioridad o rango de literal c del artículo 3 de la ley 1579 del 2012, por haberse radicado el instrumentos públicos, ante que la mencionado que la medida cautelar.

ARTÍCULO 3o 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;

Por lo anterior, se debe ordenar cronológicamente el folio de matrícula inmobiliaria 060-10014, inscribiendo la afectación a vivienda familiar como anotación 9, y como consecuencia, se ordenara cronológicamente las anotaciones subsiguientes. Así las cosas, el embargo coactivo que se publicita en la anotación 9, pasar a ser la anotación No. 10.

Como quiera que con el turno de calificación 2024-060-6-5316, se ingresó el oficio AMC-OFI-0017594-2024 del 27 de febrero del 2024 de la Tesorería Distrital de Cartagena, por medio de la cual se comunica el levantamiento de la medida cautelara que se publicitaba en la anotación 9, que pasara a ser la 10, su inscripción se realizará con la calificación del turno antes mencionado

En mérito de lo expuesto, el Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cartagena D. T y C.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar cronológicamente el folio de matrícula inmobiliaria 060-10014, incluyendo como anotación 9 el acto de afectación a vivienda familiar contenida en la escritura pública No. 2068 del 12 de septiembre del 2008 de la Notaria cuarta de Cartagena, radicada con el turno de calificación Nro. 2009-060-6-7932, y como consecuencia, se ordenara cronológicamente las anotaciones subsiguientes. Así las cosas, el embargo coactivo que se publicita en la anotación 9, pasar a ser la anotación No. 10. También se ordenara cronológicamente las anotaciones subsiguientes. Según lo expuesto en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Con el turno de calificación 2024-060-6-5316, con el cual se ingresó el oficio AMC-OFI-0017594-2024 del 27 de febrero del 2024 de la Tesorería Distrital de Cartagena, por medio de la cual se comunica el levantamiento de la medida cautelara que se publicitaba en la anotación 9, que pasó a ser la 10, su inscripción se realizará con la calificación del turno antes mencionado.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente la presente resolución a Medina Madrid Bertha Raquel, o en su 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: EJECUTORIEDAD, no podrá levantarse el bloqueo de que trata el numeral cuarto, ni disponerse del archivo del expediente, hasta tanto se encuentre en firme la presente resolución.

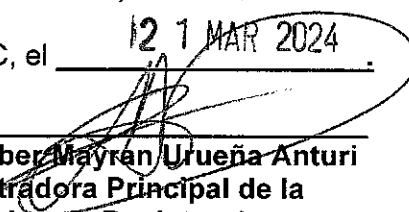
ARTÍCULO SEXTO: Publíquese la presente resolución en el portal de internet de la superintendencia de notariado y registro.

ARTÍCULO SÉPTIMO: 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

12 1 MAR 2024


Maydinayiber Mayrén Uruña Anturi
Registradora Principal de la
Oficina de Registro de
Instrumentos Públicos de Cartagena

Proyectó: CATP.