

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA**

**RESOLUCIÓN N° 179  
(29 de mayo del 2023)**

“Por la cual se decide actuación administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-326689”

La Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo 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 “por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro”

**CONSIDERANDO:**

Que mediante turno de corrección 2022-060-3-2754, el (la) señor (a) **EILEEN GUEVARA BAUTISTA**, solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena lo siguiente: **“EN EL CERTIFICADO NO SALE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. NECESITO URGENTE ESA CORRECCIÓN PORQUE EL APARTAMENTO QUE TIENE UNA HIPOTECA CON DAVIVIENDA, ESTÁ EMBARGADO CUANDO EN LA ESCRITURA SALE CLARAMENTE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR”** (Negrilla y cursiva nuestra)

2022-060-3-2754

Superintendencia de Notariado y Registro - Ministerio del Interior y de Justicia - República de Colombia

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
Sección de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Procesamiento de Instrumentos Públicos

7 61-04-039-2023

FECHA: <b>Julio-21-2022</b>		SOLICITUD DE CORRECCIÓN (LUGAR DESTINADO DE LA CORRECCIÓN)	
NOMBRE DEL SOLICITANTE: <b>Eileen Guevara Bautista</b>			
DIRECCIÓN:		TELÉFONO:	
INTERES JURÍDICO	PROPIETARIO <input checked="" type="checkbox"/>	AFECTADO (ANEXO 5000 o SUPLENTO)	<input type="checkbox"/>
	REPRESENTANTE LEGAL (Autorización)	OTRO (Aclaración)	<input type="checkbox"/>
CORRECCIÓN EN:			
MATRÍCULA (O INSCRIPCIÓN ES)	No. de: <b>060-326689</b> Baja Catastral: <b>01010001-4235401</b>		
PRESENCIA EN VIVIENDA	MUNICIPIO	VIVIENDA	SECCION CATASTRAL
DESCRIPCIÓN, CANTIDAD Y LINDEROS	COMPLEMENTARIO	DIRECCIÓN	ANOTACIÓN No.
EXPLIQUE CLARAMENTE EL MOTIVO DE CADA SOLICITUD DE CORRECCIÓN			
<p><b>Es el certificado no sale la afectación familiar. Necesito urgente porque esa corrección porque el apto que tiene una hipoteca con da vivienda está embargado cuando en la escritura sale claramente la afectación a vivienda familiar.</b></p>			

(Solicitud de corrección radicada con el turno 2022-060-3-27549)

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar**  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

## LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante el Auto N° 105 del 19 de octubre del 2022, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 060-326689. De este acto administrativo, en razón a que no existía un medio más eficaz para informar a los interesados, se notificó por aviso a Romano Benítez Rosa Amparo y a Martínez Quintero Martha Oliva, por otro lado, se notificó personalmente el señor Andrés Mauricio Herrera Navarro en calidad de apoderado del Banco Davivienda, y la señora Eileen Guevara Bautista, como consta en las diligencias de notificación personal que figuran en el expediente.

Adicionalmente, fue comunicado el día 24/05/2023 al Juzgado 001 Civil del Circuito de Turbaco (Bolívar) como consecuencia de la inscripción de la medida cautelar de Embargo Ejecutivo con Acción Personal, comunicada a la Oficina de Registro mediante el oficio DM0396 del 23/06/2022, dentro del proceso ejecutivo singular de Martínez Quintero Martha Oliva contra Guevara Bautista Eileen, con radicado del proceso N° 13836310300120220009500.

Del mismo modo, el Auto fue publicado en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el día 28/11/2022.

## INTERVENCIÓN DE TERCEROS

En curso de la actuación administrativa no hubo intervención de las partes ni de terceros.

## PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio, los siguientes documentos:

1. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria 060-326689.
2. Solicitud de corrección con turno de radicación N° 2022-060-3-2754.
3. Copia del turno de radicación 2021-060-6-28844 que reposa en el sistema Iris Documental de esta oficina, el cual contiene copia de la Escritura Pública N° 2539 del 22/10/2021 autorizada por la Notaría Primera de Cartagena, contentiva de los actos de compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar en el folio 060-326689, que realiza como vendedora ROSA AMPARO ROMANO BENITEZ a favor de EILEEN GUEVARA BAUTISTA, quien a su vez es hipotecante, y el BANCO DAVIVIENDA como acreedor hipotecario.

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar**  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: [ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co)

4. Constancia de inscripción con el turno 2021-060-6-28844 donde se calificó la Escritura N° 2539 del 22/10/2021, relacionada al folio de matrícula inmobiliaria 060-326689.
5. Copia del Oficio N°DM0396 del 23/06/2022 proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco (Bolívar) mediante el cual se comunica el fallo que ordenó el embargo de varios bienes inmuebles, entre esos el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 060-326689, como consecuencia del proceso ejecutivo singular con radicado **13836310300120220009500**, que accionó MARTHA OLIVA MARTINEZ QUINTERO en contra de EILEEN GUEVARA BAUTISTA.
6. Constancia de inscripción con el turno 2022-060-6-15637 donde se calificó el Oficio N° DM0396 del 23/06/2022, relacionada al folio de matrícula inmobiliaria 060-326689.
7. Auto N° 105 del 19 de octubre del 2022 proferido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, *“por el cual se inicia actuación administrativa para establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria N° 060-326689”*.
8. Oficio del 24/05/2023 con número consecutivo 0602023EE02158 contentivo de comunicación del Auto N° 105 del 19 de octubre del 2022, suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídica Registral, dirigida al Juzgado 001 Civil del Circuito de Turbaco.
9. Oficio del 24/10/2022 con número consecutivo 0602022EE05625 contentivo de Citación para notificación personal o autorización para la notificación por medio de correo electrónico del Auto N° 105 del 19 de octubre del 2022, suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídica Registral, dirigida al BANCO DAVIVIENDA S.A.
10. Oficio del 24/10/2022 con número consecutivo contentivo 0602022EE05624 de Citación para notificación personal o autorización para la notificación por medio de correo electrónico del Auto N° 105 del 19 de octubre del 2022, dirigida a EILEEN GUEVARA BAUTISTA.
11. Diligencias de notificación personal suscritas por Eileen Guevara Bautista, y Andrés Mauricio Herrera Navarro en calidad de apoderado del Banco Davivienda S.A para notificarse personalmente.
12. Copia de la publicación en la página web del Auto N° 105 del 19/10/2022 realizada por el Grupo de Divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro, el día 28/11/2022.
13. Copia de la publicación en la página web de notificación por aviso del Auto N° 105 del 19/10/2022 realizada por el Grupo de Divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro el día 19/05/2023.
14. Copia de la publicación en la página web de notificación por aviso del Auto N°105 del 19/10/2022, realizada por el Grupo de Divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro el día 20/12/2022.
15. Copia del Certificado de Registro Mercantil del Banco Davivienda con fecha de expedición del 18/08/2022.
16. Copia del Poder otorgado por Claudia Castillo Espitaleta en calidad de Representante Legal Suplente de la sucursal de Bancolombia en C/gena al abogado Andrés Herrera.

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co**

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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 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 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.”*

*“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.*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: [ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co)

**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;

**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;

**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.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: [ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co)

**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.

(...)."

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

**“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)

### 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.

Es así como el Legislador previó que pueden acaecer inconsistencias durante las diversas etapas del proceso de registro, y, en consecuencia, las Oficinas de Registro 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 la mayor concordancia posible entre lo que dicen los documentos que contienen los actos objeto de registro, y lo efectivamente anotado o inscrito

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: [ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co)

Página 8 de la Resolución No. 179 del 29 de mayo de 2023.

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 1250 de 1970), hoy recogidas en el artículo 49 del Estatuto actual (Ley 1579 de 2012); 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.

Así mismo, dos de los objetivos del registro inmobiliario, son dar publicidad a los instrumentos contentivos de los actos sujetos a esa formalidad (art. 2°, literal b, ERIP), y revestir de mérito probatorio a los mismos (literal c, art. 2, 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 ibídem); y, no son oponibles a terceros, sino a partir de la fecha de su inscripción (art. 47, ibídem)

Según el caso, como lo dispone la ley 1579 de 2012, los diversos tipos de errores se enmendarán así:

***“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 registral 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 (...)*

*De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de*

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: [ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co)**

Código:  
MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22  
V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022



Página 9 de la Resolución No. 179 del 29 de mayo de 2023.

corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una 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 v escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."*

Para el caso concreto, se encuentra que revisado el turno de radicación 2021-060-6-28844 que reposa en el sistema Iris Documental de esta oficina, a través del cual se solicitó el registro y se calificó la Escritura N° 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena, los actos sujetos a calificación fueron los siguientes:

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA	
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACION	PESOS
CODIGO: 101 COMPRAVENTA	\$ 234.000.000, 00
CODIGO: 210 HIPOTECA LEY 546/1990	\$ 163.800.000, 00
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	

(Escritura Pública No. 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: [ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co)

Código:  
MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22  
V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022

## 1. COMPRAVENTA

**PRIMERA:** EL VENDEDOR, transfiere a título de venta a la señora **EILEEN GUEVARA BAUTISTA**, el pleno derecho de dominio y la posesión que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

**APARTAMENTO Apto-01-202D DOSCIENTOS DOS D (202D) DEL BLOQUE NÚMERO UNO (1) ubicado en el CONJUNTO RESIDENCIAL PORTANOVA RPH, MANZANILLO O CANALETE TIERRA BAJA EN LA BOQUILLA EN CARTAGENA DE INDIAS D.T Y C, EL CONJUNTO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL LOTE VIS 1 PARCELA 6 UBICADO MANZANILLO O CANALETE TIERRA BAJA EN LA BOQUILLA EN CARTAGENA DE INDIAS D.T Y C GENERALIDADES, LINDEROS ESPECIALES:** Apartamento tipo 4 derecho, localizado en el segundo piso del bloque.

(Folio 2 de la Escritura Pública No. 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena)

## 2. HIPOTECA

### CONSTITUCION DE HIPOTECA

**BANCO "DAVIVIENDA" S. A. NIT 860.034.313-7.**

Comparece la señora **EILEEN GUEVARA BAUTISTA**, mujer, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.389.955, quien manifestó ser de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, domiciliada en esta ciudad, hablando en su propio nombre y representación, y quien (es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **EL(LOS) HIPOTECANTE (S)** y manifestó (aron):

**PRIMERO:** Que constituya(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento de crédito con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará **EL ACREEDOR**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s) cuyos linderos, cabida y demás elementos de identificación se encuentran consignados en la cláusula **PRIMERA** del acto de compraventa elevado por este mismo instrumento y que antecede al presente contrato de hipoteca, inmueble:

(Folio 7 de la Escritura Pública No. 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena)

## 3. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

### **PARAGRAFO: CLAUSULA NOTARIAL SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA**

**FAMILIAR:** El señor notario indagó al señor comprador sobre su actual estado civil y que, si tiene o no otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento, que su estado civil es el de casada con sociedad conyugal vigente y no posee otro inmueble afectado a Vivienda Familiar, y que, por tal motivo, **SI LO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR** el inmueble que adquiere, por ministerio de la ley.

(Folio 15 de la Escritura Pública No. 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22

V.02 Fecha: 08 – 08 – 2022

Página 11 de la Resolución No. 179 del 29 de mayo de 2023.

A pesar de lo expuesto, verificada la tradición del folio de matrícula inmobiliaria **060-326689** en el Sistema de Información Registral (SIR), se vislumbra que de los anteriores actos contenidos en la Escritura Pública sólo se inscribió la compraventa y la hipoteca, respectivamente, en las anotaciones N°13 y 14, tal como se muestra en la siguiente representación:

Anotación: N° 13 del Folio #060-326689

Radicación	2021-060-6-28844	Del	18/11/2021
Doc	ESCRITURA 2539	Del	22/10/2021
Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	CARTAGENA DE INDIAS
Valor	234,000,000	Estado	VALIDA
Especificación	<b>COMRAVENTA</b>	Naturaleza Jurídica	0125
Modalidad	NOVIS		
Comentario			

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 ROMANO BENITEZ ROSA AMPARO - CC 37322964	Participación
A GUEVARA BAUTISTA EILEEN - CC 52389955	X Participación

Anotación: N° 14 del Folio #060-326689

Radicación	2021-060-6-28844	Del	18/11/2021
Doc	ESCRITURA 2539	Del	22/10/2021
Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	CARTAGENA DE INDIAS
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	<b>HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA</b>	Naturaleza Jurídica	0219
Modalidad			
Comentario			

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 GUEVARA BAUTISTA EILEEN - CC 52389955	X Participación
A BANCO DAVIVIENDA S.A. - NIT 860034313-7	Participación

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22

V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022

Página **12** de la Resolución No. 179 del 29 de mayo de 2023.

Seguidamente, (sin que hubiere sido inscrita la figura jurídica de Afectación a Vivienda Familiar, y por consiguiente no surtido los efectos propios de esta) en la anotación N° 15 se inscribió la medida cautelar de **EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL**, a través del Oficio DM0396 del 23/06/2022, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco dentro del proceso ejecutivo singular radicado con el número 13836310300120220009500, que accionó MARTHA OLIVA MARTINEZ QUINTERO en contra de EILEEN GUEVARA BAUTISTA:

Anotación: N° 15 del Folio #060-326689

Radicación	2022-060-6-15637	Del	24/6/2022
Doc	OFICIO DM0396	Del	23/6/2022
Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	De	TURBACO
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	<b>EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL</b>	Naturaleza Jurídica	0427
Modalidad			
Comentario	RADICADO N° 13836310300120220009500		

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 MARTINEZ QUINTERO MARTHA OLIVA - CC 43403689	Participación
A GUEVARA BAUTISTA EILEEN - CC 52389955	X Participación

Ahora bien, esta Oficina debe pronunciarse sobre la inscripción de la afectación a vivienda familiar contenida en la Escritura Pública N° 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena, en razón a que cuando se radicó dicho instrumento mediante el turno de radicación 2021-060-6-28844, se omitió su registro en el folio, permitiendo la inscripción del embargo ejecutivo con acción personal comunicado mediante el Oficio DM0396 del 23/06/2022, emanado del Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco dentro del proceso ejecutivo singular radicado con el número 13836310300120220009500 de Marta Oliva Martínez Quintero contra Eileen Guevara Bautista Quintero. (Anotación N°15).

Por lo anterior, se determinará si el embargo asentado en la anotación N°15 se vería afectado con la inscripción de la afectación a vivienda familiar, porque de acuerdo al tenor del artículo

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co**

Código:

MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22

V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022

7° de la Ley 258 de 1996 “por la cual se establece la afectación a vivienda familiar y se dictan otras disposiciones”, los bienes inmuebles bajo afectación a vivienda familiar son inembargables.

**“ARTÍCULO 7o. 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.”

Es conveniente recordar que la función registral es reglada y como servicio público que es, se orienta por unos principios fundamentales 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.

En virtud del principio de prioridad o rango, consagrado en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012, se registrará el acto que primero se radique, teniendo preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, salvo las excepciones consagradas en la ley.

**“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”

De lo observado en el estudio realizado a la Escritura Pública N° 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena, se evidencia que en la indagación realizada por el notario al señor comprador, el instrumento desprende por ministerio de la ley la manifestación de afectar a vivienda familiar el inmueble adquirido por parte del mismo, así como se muestra en la siguiente imagen del folio 15 del instrumento público:

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co**

**PARAGRAFO: CLAUSULA NOTARIAL SOBRE LA AFECTACION A VIVIENDA**

**FAMILIAR:** El señor notario indagó al señor comprador sobre su actual estado civil y

que, si tiene o no otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió

bajo la gravedad del juramento, que su estado civil es el de casada con sociedad

conyugal vigente y no posee otro inmueble afectado a Vivienda Familiar, y que, por tal

motivo, **SI LO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR** el inmueble que adquiere, por

ministerio de la ley.

(Folio 15 de la Escritura Pública No. 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena)

Por esto, de conformidad con el principio registral de prioridad o rango, se debe realizar la inscripción de la afectación a vivienda familiar como anotación N°15, por haber sido radicado primero el instrumento público el día 18/11/2021, tal como consta en la copia del recibo de caja expedido por la Oficina de Registro con N° 1000229093, relacionada al turno de radicación 2021-060-6-28844; seguido del Oficio DM0396 que comunica la medida cautelar ordenada por el Juzgado 001 Civil del Circuito de Turbaco (Bolívar), como figura en el recibo de caja N°1000308720 relacionado al turno 2022-060-6-15637 de fecha 23/06/2022, expedido por esta Oficina.

No obstante lo anterior, revisado en el expediente las copia del recibo de caja expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con N° 1000229093, relacionado con el turno 2021-060-6-28844, y por otro lado el expedido por la Gobernación de Bolívar con número de recibo de pago 202100072356, se observa que no se liquidaron ni los impuestos de registro, ni los derechos de registro de la afectación a vivienda familiar, y por consiguiente no existió el pago de los estos, motivo por el cual se hará necesario condicionar la inscripción de la

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co**

Código:  
MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22  
V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022

Página 15 de la Resolución No. 179 del 29 de mayo de 2023.

afectación a vivienda familiar hasta el momento en que válidamente se realice la cancelación del pago por mayor valor correspondiente a los impuestos de registro, y los derechos de registro.

30  
1000229093  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
CARTAGENA - NIT: 099090007-0  
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS  
Impreso el 16 de Noviembre de 2021 a las 01:56:45 pm  
No. RADICACION: 2021-060-6-28844

NOMBRE DEL SOLICITANTE: EILEEN GUEVARA

ESCRITURA No.: 2559 del 22/10/2021 NOTARIA PRIMERA de CARTAGENA

MATRICULAS: 060-326689

ACTOS A REGISTRAR:

Tipo...	Código...	Cuanto...	Tipo Tarifa	Derecho	Impuesto
VENTA	1	234.000.000	N	\$	1.895.800 \$0
HIPOTECA SIN LIMIT...	16	169.800.000	N	\$	1.265.800 \$0

TORNOS CERTIFICADOS ASOCIADOS: 1

VALOR MULTA: \$0

FORMA DE PAGO:

PSE\_LDR LIQUIDADOR DE DERECHOS (VUR) Nit Doc: 130012048187 FECHA: 16/11/2021 VALOR PAGADO:

\$3.185.100 VALOR DOC: \$3.262.100

VALOR DERECHOS: \$3.122.700

Conservación documental del 2% 3 102.400

VALOR TOTAL A PAGAR AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: 1 3.185.100

Unidad: 56592

(Copia del recibo de caja expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos relacionada al turno 2021-060-6-28844)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:

MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22

V.02 Fecha: 08 – 08 – 2022





constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir las omisiones o las acciones o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y libertad refleje la real y exacta situación jurídica de un predio.

Siendo así, de lo expuesto se evidencia que el folio de matrícula 060-326689 no exhibe su verdadera y real situación jurídica, como lo exige el estatuto registral, Ley 1579 de 2012, por cuanto se inscribió el embargo ejecutivo con acción personal en su anotación N°15, cuando por error se omitió comprobar los pagos referidos a los impuestos y derechos de registro, seguido de la omisión de la inscripción de la afectación a vivienda familiar.

En virtud de lo anterior y de acuerdo a las facultades de corrección otorgadas por el Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, se torna necesario enmendar el yerro cometido por esta oficina, de manera que en razón a lo que primero en el tiempo se radicó, se deberá ordenar cronológicamente el folio de matrícula inmobiliaria 060-326689 para incluir el registro de la afectación a vivienda familiar como anotación N°15, y seguidamente como anotación N°16 el embargo ejecutivo con acción personal. En consecuencia, debido a la inembargabilidad que produce los efectos de esta figura jurídica, se ordenará dejar sin valor ni efecto jurídico registral la anotación N°16 que expondría el embargo ejecutivo con acción personal que se registró en su momento a través del oficio DM0396 proveniente del Juzgado 001 Civil del Circuito de Turbaco (Bolívar), indicando dicha salvedad en el folio de matrícula inmobiliaria 060-326689.

Como consecuencia de lo anterior, esta Oficina de Registro en uso de las facultades de corrección conferidas al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, ordenará lo siguiente:

**En el folio 060-326689**

- Ordénese el pago por mayor valor de los impuestos de registro en la Gobernación de Bolívar, y el pago de los derechos de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cartagena, con base en la liquidación del acto de afectación a vivienda familiar contenido en la Escritura Pública N°2539 del 22/10/2021 autorizada por la Notaria Primera de Cartagena, para efectos de su registro en el folio de matrícula inmobiliaria 060-326689.
- Ordenar la corrección en el folio de matrícula inmobiliaria 060-326689 una vez comprobados los pagos ordenados en el artículo primero (1°) del resuelve, incluyendo

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co**

Código:

MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22

V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022

Página 18 de la Resolución No. 179 del 29 de mayo de 2023.

como anotación N°15 en el folio de matrícula en mención el acto de afectación a vivienda familiar contenida en la Escritura Pública N° 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena, radicado con el turno 2021-060-6-28844.

- Ordenar cronológicamente el folio de matrícula inmobiliaria 060-326689, pasando la anotación N°15 del folio como anotación N°16, donde se publicitará el EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL, comunicado con el Oficio DM0396 del 23/06/2022, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco dentro del proceso ejecutivo singular radicado con el número 13836310300120220009500, que accionó MARTHA OLIVA MARTINEZ QUINTERO en contra de EILEEN GUEVARA BAUTISTA.
- Como consecuencia del orden cronológico del folio de matrícula inmobiliaria 060-326689, ordénese dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación N°16, según lo expuesto en la parte motiva de esta resolución.

En mérito de lo expuesto, este despacho:

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Ordénese el pago por mayor valor de los impuestos de registro en la Gobernación de Bolívar, y el pago de los derechos de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cartagena, con base en la liquidación del acto de afectación a vivienda familiar contenido en la Escritura Pública N°2539 del 22/10/2021 autorizada por la Notaria Primera de Cartagena, para efectos de su registro en el folio de matrícula inmobiliaria 060-326689.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Ordenar la corrección en el folio de matrícula inmobiliaria 060-326689 **UNA VEZ COMPROBADOS** los pagos ordenados en el artículo primero (1°) de esta parte resolutive, incluyendo como anotación N°15 en el folio de matrícula en mención el acto de afectación a vivienda familiar contenida en la Escritura Pública N° 2539 del 22/10/2021 de la Notaria Primera de Cartagena, radicado con el turno 2021-060-6-28844.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar cronológicamente el folio de matrícula inmobiliaria 060-326689, pasando la anotación N°15 del folio como anotación N°16, donde se publicitará el EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL, comunicado con el Oficio DM0396 del 23/06/2022, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco dentro del proceso ejecutivo singular radicado con el número 13836310300120220009500, que accionó MARTHA OLIVA MARTINEZ QUINTERO en contra de EILEEN GUEVARA BAUTISTA.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Código:  
MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22  
V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022

Página 19 de la Resolución No. 179 del 29 de mayo de 2023.

**ARTÍCULO CUARTO:** Como consecuencia del orden cronológico del folio de matrícula inmobiliaria 060-326689, ordénese dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación N°16, según lo expuesto en la parte motiva de esta resolución.

**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar personalmente a las siguientes personas: ROMANO BENITEZ ROSA AMPARO, GUEVARA BAUTISTA EILEEN, MARTINEZ QUINTERO MARTHA OLIVA y al BANCO DAVIVIENDA S.A. o en su defecto de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo, informándoles que contra la presente resolución procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación (Artículo 76 Ley 1437 de 2011)

**ARTÍCULO SEXTO:** Comunicar lo ordenado en la presente resolución al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, en razón a la inscripción de la medida cautelar de EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL, comunicado mediante el Oficio DM0396 del 23/06/2022, dentro del proceso ejecutivo de Martínez Quintero Martha Oliva contra Guevara Bautista Eileen, con número de radicado 13836310300120220009500.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Contra la presente resolución proceden los recursos de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Cartagena y el de Apelación ante la Oficina de Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y registro, los cuales se deberán interponer dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.


**ARTÍCULO OCTAVO:** Publicar este acto administrativo en el sitio de internet de la Superintendencia de Notariado y Registro: [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co).

**ARTÍCULO NOVENO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de expedición, y surte efectos una vez se encuentre en firme.

Dada en Cartagena de Indias a los veintiséis (29) días del mes de mayo de dos mil veintitrés (2023)

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
MAYDINA YIBER URUEÑA ANTURI  
Registradora Principal ORIP Cartagena

  
MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ  
Coordinador Jurídico ORIP Cartagena

Proyectó: Hernando Olivella F.  
Revisó: CATF.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Cartagena – Bolívar  
Dirección: Carera 13 No° 31 45 MallPlaza – Local 267  
268, 269, 270, 271,272  
E-mail: [ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co)

Código:  
MP- CNEA – PO – 02 – FR – 22  
V.02 Fecha: 08 – 08 - 2022