

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE SOLEDAD

RESOLUCION #19

(Febrero 16 de 2024)

“Por medio del cual se decide una actuación administrativa de los Folios de Matricula Inmobiliaria No. 041-57797, 041-57799, 041-162303 y 041-162304”

EXPEDIENTE N° 041-AA-2023-16

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, el Registrador de Instrumentos Públicos de Soledad por solicitud de parte, a través de la Resolución N° 87 de fecha 22 de noviembre de 2017, decidió dejar sin efectos la inscripción de la Escritura Publica #105 del 11 de abril de 2014 de la Notaría Única de Malambo, registrada bajo el turno radicación N° 2014- 32070 de 2016, en ella se ordenó el traslado de la anotación N° 02 del folio de matrícula inmobiliaria 041-57799 contentiva en la inscripción de la escritura anteriormente mencionada, contentiva de hipoteca al folio correspondiente 041-57797 y sus derivados folios de matrícula inmobiliaria 041 -162303 y 041-162304 fundado en un error del ente público al momento del registro.

Que, el Registrador según el peticionario, no tuvo en cuenta que el error en la inscripción de la Hipoteca no se produjo primeramente por error a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, sino que en realidad la ESCRITURA de hipoteca contiene un error de folio de matrícula inmobiliaria, pues se indicó en su epígrafe el folio de matrícula inmobiliaria 040-188258, y en su Cláusula Quinta el folio de matrícula inmobiliaria 040-188256.

Que, el peticionario manifiesta que, en el presente caso el error se produjo no solo por culpa de la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS al registrar una hipoteca sin la expresión de voluntad del verdadero titular, sino que además existe un error en las escrituras públicas constitutivas de hipoteca distintas.

Que, esa inexactitud en la escritura, el deber ser de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, antes de inscribir la subsanación del registro con traslado, es dar aplicación a la etapa de calificación que permitiera identificar la irregularidad en la escritura y por consiguiente, inadmitir por esa falta de requisitos de claridad y precisión en el número de matrícula inmobiliaria, devolver a las partes para que procedieran a corregir dicha escritura y se diera cumplimiento al Capítulo 2° del Título III del Decreto Ley 960 de 1970 (Estatuto Notarial) que regula lo referente a las correcciones que pueden hacerse a una escritura pública, para que de ese modo se permita a quien ofrece la garantía expresar su verdadera voluntad, identificando con precisión el bien que quiere dar en garantía hipotecaria ya que si bien el inmueble sobre el cual recayó el registro, no pertenece a ella, no menos cierto es que en Colombia un tercero puede poner su predio en garantía de una obligación ajena siempre y cuando consienta su voluntad en ello.

Que, mediante radicado 0412023ER00207 de fecha primero de junio de 2023, el señor **ARNOLD ENRIQUE RODRIGUEZ ROMERO Y MARLENIS LEA CAMARGO**, solicitan Revocatoria Directa del acto administrativo de fecha 22 de noviembre de 2017.

Con fundamento en lo anterior, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, a través de auto de apertura de fecha 19 de septiembre de 2023, el cual fue debidamente comunicado a los señores **MARLENIS LEA CAMARGO, ARNOLD ENRIQUE RODRIGUEZ ROMERO, MARIBEL CASTILLO, ANNIA ELENA BONILLA DE CRESPO**, de manera personal, por aviso fijado el día 27 de septiembre de 2023 y desfijado el día 4 de octubre de 2023 y también fue publicado en la página web el día 29 de septiembre de 2023 y publicada en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PRUEBAS:

En la actuación administrativa figuran las siguientes pruebas:

- Solicitud de corrección bajo el radicado 2023-041-3-2828 (fls. 1 al 2)

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

- Derecho de petición de ARNOLD ENRIQUE RODRIGUEZ ROMERO y MARLENIS LEA CAMARGO dirigido a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS de SOLEDAD (fls. 3 al 7)
- Resolución No. 47 de 22 de Noviembre del 2017 (fls. 8 al 22)
- Impresión Simple de folio bajo el número de matrícula 041-57797 (fls. 25 al 28)
- Impresión Simple de folio bajo el número de matrícula 041-162303 (fls. 29)
- Impresión Simple de folio bajo el número de matrícula 041-162304 (fls. 30)
- Copia detalles de turno de corrección con turno 2017-041-3-92 (fls.31 al 35)
- Copia de formulario de calificación bajo la matrícula 040-188258 (fls. 51)
- Copia de Escritura Publica #105 de fecha 11 de abril de 2014 (fls. 42 al 50)
- Auto de fecha 19 de septiembre de 2023 bajo el expediente 2023-041-AA-16 (fls. 96 al 103)
- Constancia de publicación del Auto del 19 de septiembre del 2023 (fls. 104 al 105)
- Constancia de comunicación por aviso del Auto del 19 de septiembre de 2023 fijado el 27 de septiembre de 2023 y desfijado el 4 de octubre de 2023 (fls. 106)
- Constancia de notificación personal firmada por el señor EDGARDO ENRIQUE VILORIA MERCADO (fls. 116)

ANALISIS PROBATORIO

Verificado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 041-57797 en nuestro Sistema de Información Registral – SIR -, se observa que identifica a un predio urbano ubicado en la carrera 2 # 11 E – 57 del municipio de Malambo y presenta las siguientes anotaciones:

Anotación: N° 001 del Folio #041-57797



⊖ Radicación	14867	Del	08/7/1987
⊖ Doc	ESCRITURA 1482	Del	18/6/1987
⊖ Oficina de Origen	NOTARIA 2	De	BARRANQUILLA
⊖ Valor		Estado	VALIDA
⊖ Especificación	LOTEO	Naturaleza Jurídica	911
⊖ Modalidad			
⊖ Comentario			

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

<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	CATINCHI FIGUEROA DONALDO ANTONIO - SE 133868875 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
Anotación: N° 002 del Folio #041-57797	

<input type="radio"/> Radicación	31706	Del	20/12/1991
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 2393	Del	23/7/1991
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA 1	De	BARRANQUILLA
<input type="radio"/> Valor	2,200,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	101
<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	CATINCHI FIGUEROA DONALDO ANTONIO - SE 133868876 <input type="checkbox"/> Participación
A	ROMERO BELTRAN BERNARDA ROSA - SE 133868877 <input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 3 del Folio #041-57797

<input type="radio"/> Radicación	1995-39035	Del	09/11/1995
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 1070	Del	18/10/1995
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	MALAMBO
<input type="radio"/> Valor	1,036,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	101
<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	ROMERO BELTRAN BERNARDA ROSA - CC 32857167 <input type="checkbox"/> Participación
A	RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471 <input checked="" type="checkbox"/> Participación

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: ofregissoledad@supernotariado.gov.co

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

Anotación: N° 4 del Folio #041-57797



<input type="radio"/> Radicación	2016-041-6-8418	Del	12/8/2016
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 696	Del	14/6/2016
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	SANTO TOMAS
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	DIVISION MATERIAL	Naturaleza Jurídica	0918
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	EN DOS LOTES		

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)

A RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471 Participación

Anotación: N° 5 del Folio #041-57797



<input type="radio"/> Radicación	2014-32070	Del	24/7/2014
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 105	Del	11/4/2014
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	MALAMBO
<input type="radio"/> Valor	10,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	HIPOTECA ABIERTA	Naturaleza Jurídica	0204
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> 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 RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471 Participación

A BONILLA DE CRESPO ANNIA ELENA - CC 36487206 Participación

En el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57797 se observa lo siguiente:

Primero, que nace del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57786 mediante Escritura Pública de Loteo # 1482 del 18 de junio de 1987 de la Notaría Segunda de Barranquilla.

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 - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

Segundo, que en "CONSULTA DE FOLIO" en Salvedades, nos indica que, por Resolución # 47 del 22 de noviembre de 2017 de la Orip de Soledad, se ordena se inserte la anotación 5 correspondiente a la Hipoteca constituida por la señora LUDYS MARINA RODRIGUEZ ROMERO a favor de ANNIA ELENA BONILLA DE CRESPO, mediante Escritura Publica # 105 del 11 de abril de 2014 de la Notaría Única de Malambo, ya que inicialmente fue inscrita en el Folio de matrícula Inmobiliaria 041-57799 de propiedad del señor DONALDOO ANTONIO CATINCHI FIGUEROA cuando su registro correspondía al Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57797.

Nº 041-57797

Salvedades del Folio

Radicación	Turno Corrección	Usuario	Fecha	Salvedad	#. ::
87-014867	2017-041-3-1670	PATRICIA.ALVAREZ	06/12/2017	SE CIERRA POR DIVISION MATERIAL	

Salvedades de las Anotaciones del Folio

Anotación	Radicación	Turno Corrección	Usuario	Fecha	Salvedad	#. ::
5	2014-32070	2017-041-3-92	PATRICIA.ALVAREZ	06/12/2017	SE INSERTA ANOTACIÓN DE HIPOTECA QUE POR RADICACIÓN CORRESPONDE A LA ANOTACIÓN NO. 4 CONFORME RESOLUCIÓN 47 DE NOVIEMBRE 22 DEL 2017.	

Tercero, el error anterior es corregido a través del turno 2017-041-3-92 de fecha 6 de diciembre de 2017.

Cuarto: la corrección anteriormente señalada se realizó el día 6 de diciembre de 2017, fecha en la que a petición de parte, la oficina se percató del error en la inscripción de la Escritura Publica # 105 del 11 de abril de 2014 de la Notaría Única de Malambo; y, como puede observarse, la corrección se realiza en una fecha posterior al registro de la Escritura Publica

696 del 14 de junio de 2016 de la Notaría Única de Santo Tomas, por lo tanto, su anotación corresponde a la anotación 4 y no a la anotación 5.

Quinto: Se observa que el ESTADO del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57797 es **CERRADO** por agotamiento de área al inscribirse una **DIVISION MATERIAL** realizada mediante Escritura Publica # 696 del 14 de junio de 2016 de la Notaría Única de Santo Tomás.

Sexto: Como consecuencia de la inscripción de la escritura anteriormente mencionada, esta Oficina de Registro de Soledad, dio apertura a dos unidades, asignándole a ellas, los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 041-162303 para el LOTE A y el 041-162304, para el LOTE B.

Verificado el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57799, se observa que corresponde a un predio urbano, sin dirección, ubicado en jurisdicción del municipio de Malambo y presenta las siguientes anotaciones:

Anotación: N° 001 del Folio #041-57799



<input type="radio"/> Radicación	14867	Del	08/7/1987
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 1482	Del	18/6/1987
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA 2	De	BARRANQUILLA
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	LOTEO	Naturaleza Jurídica	911
<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	CATINCHI FIGUEROA DONALDO ANTONIO - SE 133868891	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: N° 2 del Folio #041-57799



<input type="radio"/> Radicación	2014-32070	Del	24/7/2014
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 105	Del	11/4/2014
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	MALAMBO
<input type="radio"/> Valor	10,000,000	Estado	INVALIDA

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

<input type="radio"/> Especificación	HIPOTECA ABIERTA	Naturaleza Jurídica	0204
<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	RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	BONILLA DE CRESPO ANNIA ELENA - CC 36487206	<input type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 3 del Folio #041-57799

<input type="radio"/> Radicación	2016-041-6-2460	Del	11/3/2016
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 170-C	Del	07/3/2016
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL	De	MALAMBO
<input type="radio"/> Valor		Estado	INVALIDA
<input type="radio"/> Especificación	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL	Naturaleza Jurídica	0429
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	HIPOTECARIO, RAD: 084334089002-2016-00086-00		

<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	BONILLA DE CRESPO ANNIA ELENA - CC 36487206	<input type="checkbox"/> Participación
A	RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

De acuerdo a lo anterior, se puede evidenciar que, el ESTADO de las anotaciones 2 y 3 son INVÁLIDAS.

Ahora bien, al verificar "CONSULTA DEL FOLIO" en Salvedades, éste nos indica que, a través del turno 2017-041-3-92 del 6 de diciembre de 2017, se deja sin efecto y valor la anotaciones 2 y 3 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57799 por no corresponder su inscripción a este folio, según Resolución # 47 del 22 de noviembre de 2017 de la Orip de Soledad.

Nº 041-57799

Salvedades del Folio

Radicación	Turno Corrección	Usuario	Fecha	Salvedad	#...
87-014867	2017-041-3-92	PATRICIA.ALVAREZ	06/12/2017	CARECE DE EFECTOS JURIDICOS POR NO CORRESPONDER A ESTE FOLIO CONFORME RESOLUCION NO, 47 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2017.	

Salvedades de las Anotaciones del Folio

Anotación	Radicación	Turno Corrección	Usuario	Fecha	Salvedad	#...
2	2014-32070	2017-041-3-92	PATRICIA.ALVAREZ	06/12/2017	CARECE DE EFECTOS JURIDICOS POR NO CORRESPONDER A ESTE FOLIO CONFORME RESOLUCION NO, 47 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2017.	
3	2016-041-6-2460	2017-041-3-92	PATRICIA.ALVAREZ	06/12/2017	CARECE DE EFECTOS JURIDICOS POR NO CORRESPONDER A ESTE FOLIO CONFORME RESOLUCION NO, 47 DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2017.	

Verificado el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-162303, se observa que corresponde a un predio urbano ubicado en la Carrera 2 # 11 E -57 LOTE A del municipio de Malambo y presenta las siguientes anotaciones:

Anotación: Nº 1 del Folio #041-162303

Radicación 2016-041-6-8418 Del 12/8/2016

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

<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 696	Del	14/6/2016
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	SANTO TOMAS
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	DIVISION MATERIAL	Naturaleza Jurídica	0918
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	EN DOS LOTES		

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)

A	RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
---	---	---

Anotación: N° 2 del Folio #041-162303

<input type="radio"/> Radicación	2016-041-6-13589	Del	22/12/2016
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 1545	Del	20/12/2016
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	SANTO TOMAS
<input type="radio"/> Valor	5,500,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> 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	RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471	<input type="checkbox"/> Participación
A	LEA CAMARGO MARLENIS - CC 32858706	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	RODRIGUEZ ROMERO ARNOLD ENRIQUE - CC 3769316	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 3 del Folio #041-162303

<input type="radio"/> Radicación	2014-32070	Del	24/7/2014
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 105	Del	11/4/2014
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	MALAMBO

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

⊖ Valor	10,000,000	Estado	VALIDA
⊖ Especificación	HIPOTECA ABIERTA	Naturaleza Jurídica	0204
⊖ 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	RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471	Participación	
A	BONILLA DE CRESPO ANNIA ELENA - CC 36487206	Participación	

Se observa en este Folio de Matricula que, se derivó de la matrícula 041-57797 cuando se registró la Escritura Publica # 696 del 14 de junio de 2016 de la Notaría Única de Santo Tomás, cuando su propietaria, realiza una División Material; quien posteriormente, transfiere a título de compraventa a favor de ARNOLD ENRIQUE RODRIGUEZ ROMERO, mediante Escritura Publica # 1545 del 14 de diciembre de 2016, de la Notaría única de Santo Tomás.

Fíjese que, para la fecha en que la señora LUDYS MARINA RODRIGUEZ ROMERO, transfiere este bien inmueble a favor del señor ARNOLD ENRIQUE RODRIGUEZ ROMERO, ya había sido objeto de registro el gravamen hipotecario constituido por Escritura Publica # # 105 del 11 de abril de 2014 de la Notaría Única de Malambo, sólo que por error se había inscrito en un Folio de Matricula Inmobiliaria que no correspondía (041-57799) al que indicaba el instrumento (041-57797); razón por la cual, el gravamen hipotecario no se reflejaba en el folio de mayor extensión (041-57797) cuando se realizó la división material y por ende no pudieron ser heredadas en su momento, en las matriculas aperturadas. Error que fue subsanado por esta oficina, a través de la Resolución # 47 del 22 de noviembre de 2017 de la Orip de Soledad.

Sin embargo, se observa que al ser insertada el Gravamen Hipotecario en los Folios de Matricula Inmobiliarias 041-57797, 041-162303 y 041-162304, no se ordenó dentro de la misma Resolución # 47 del 22 de noviembre de 2017, que se corrigiera el orden cronológico de sus anotaciones, atendiendo el principio de Prioridad o Rango, establecido en la Ley 1579 de 2012.

Verificado el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-162304, se observa que corresponde a un predio urbano ubicado en la Carrera 2 # 11 E -57 LOTE B del municipio de Malambo y presenta las siguientes anotaciones:

Anotación: N° 1 del Folio #041-162304

<input type="radio"/> Radicación	2016-041-6-8418	Del	12/8/2016
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 696	Del	14/6/2016
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	SANTO TOMAS
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	DIVISION MATERIAL	Naturaleza Jurídica	0918
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	EN DOS LOTES		
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)			
A	RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: N° 2 del Folio #041-162304

<input type="radio"/> Radicación	2016-041-6-8418	Del	12/8/2016
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 696	Del	14/6/2016
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	SANTO TOMAS
<input type="radio"/> Valor	13,600,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	VENDE LOTE B		
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 ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471	<input type="checkbox"/>	Participación
A	CASTILLO MARIBEL - CC 22529824	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: N° 3 del Folio #041-162304



<input type="radio"/> Radicación	2014-32070	Del	24/7/2014
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 105	Del	11/4/2014
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	MALAMBO
<input type="radio"/> Valor	10,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	HIPOTECA ABIERTA	Naturaleza Jurídica	0204
<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	RODRIGUEZ ROMERO LUDYS MARINA - CC 22526471	Participación
A	BONILLA DE CRESPO ANNIA ELENA - CC 36487206	Participación

Se observa en este Folio de Matricula que, se derivó de la matrícula 041-57797 cuando se registró la Escritura Publica # 696 del 14 de junio de 2016 de la Notaría Única de Santo Tomás, cuando su propietaria, realiza una División Material; quien posteriormente, transfiere a título de compraventa a favor de MARIBEL CASTILLO, mediante este mismo instrumento.

Fíjese que, para la fecha en que la señora LUDYS MARINA RODRIGUEZ ROMERO, transfiere este bien inmueble a favor de la señora MARIBEL CASTILLO, ya el bien inmueble había sido objeto de Gravamen Hipotecario constituido por Escritura Publica # # 105 del 11 de abril de 2014 de la Notaría Única de Malambo, sólo que por error, se había inscrito en un Folio de Matricula Inmobiliaria que no correspondía (041-57799) al que indicaba el instrumento (041-57797); razón por la cual, el gravamen hipotecario no se reflejaba en el folio de mayor extensión (041-57797) cuando se realizó la división material y por ende, no pudieron ser heredadas en su momento, en las matriculas aperturadas. Error que fue subsanado a través de la Resolución # 47 del 22 de noviembre de 2017 de la Orip de Soledad.

Sin embargo, se observa que al ser insertada el Gravamen Hipotecario en los Folios de Matricula Inmobiliarias 041-57797, 041-162303 y 041-162304, no se ordenó dentro de la misma Resolución # 47 del 22 de noviembre de 2017, que se corrigiera el orden cronológico de sus anotaciones, atendiendo el principio de Prioridad o Rango, establecido en la Ley 1579 de 2012.

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

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Es claro para esta oficina que el Formato de Calificación de la Escritura Pública # 105 del 22 de abril de 2014 de la Notaría Única de Malambo, se observa que menciona el número de matrícula 040-188258 (antes), 041-57797 (hoy).

Sin embargo dentro del cuerpo de la escritura menciona la matrícula 040-188256 (antes), 041-57797 (hoy).

Es importante dejar claro como se expuso en el auto de apertura de esta actuación que, el formato de calificación que hace el notario en la primera hoja de toda escritura pública, corresponde a un breve resumen de los datos considerados más importantes del documento sujeto a inscripción, tales como número de matrícula inmobiliaria, código catastral, ubicación del predio, nombre o dirección, número del documento con su fecha y oficina de origen, naturaleza jurídica del acto, etc., que indiscutiblemente esta información debe ser coherente con la que se encuentra internamente dentro del documento.

Sin embargo, para este caso en concreto, donde el documento ya se encuentra inscrito y produce efectos jurídicos, la información contenida en el Formato de Calificación **NO** está sujeta a registro, como ya se dijo, es un mero resumen por parte de la notaría; lo que **SI** se registra, es la información que hace parte del instrumento. Lo que pone en evidencia es que el abogado calificador a quien por reparto le correspondió el trámite de su registro, tomó la información del formulario de calificación, sin verificar que este folio de matrícula no correspondía a la señora **LUDYS MARINA RODRIGUEZ ROMERO**.

De acuerdo con lo anterior, podemos concluir que, actualmente no hay error en materia registral en cuanto a la inscripción del gravamen hipotecario, toda vez que, en la cláusula cuarta de la Escritura Pública # 105 del 22 de abril de 2014 de la Notaría Única de Malambo, dice que, "**para garantizar el pago de la deuda mutuada, los intereses, costas procesales y cualquier otra obligación a cargo del deudor y a favor de ANNIA ELENA BONILLA DE CRESPO, LA HIPOTECANTE además de comprometer su responsabilidad personal, constituye HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO a favor de ANNIA ELENA BONILLA DE CRESPO, sobre el siguiente bien inmueble: Parcela 011 manzana 186 situada en jurisdicción del municipio de Malambo de este Departamento en la banda Norte de la carrera 2 entre la calle 12 y predio Proyugal y la casa de habitación en ella construida**

marcada con el numero 11 E-57 de la carrera 2, (...) matricula inmobiliaria 040-188256 antes, 041-57797 hoy"

Lo anterior, desvirtúa como lo manifestamos en el auto de apertura de fecha 19 de septiembre de 2023, lo manifestado por el peticionario quien dice repetitivamente que, la escritura Publica # 105 del 22 de abril de 2014 de la Notaría Única de Malambo, contentiva de una hipoteca, registrada por esta oficina, sin que se observe en ella expresión de voluntad del verdadero titular. Cuando su titular **claramente indica** que para garantizar la deuda, constituye HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO a favor de ANNIA ELENA BONILLA DE CRESPO, sobre el bien inmueble: Parcela 011 Manzana 186 situada en la carrera 2 número 11 E-57 del municipio de Malambo.

Al respecto el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012. Estatuto de Registro de Instrumentos públicos, consagra:

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. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

Tenemos entonces que, la Escritura Publica #105 del 22 de abril de 2014 de la Notaría Única de Malambo, contentiva de un Gravamen Hipotecario, cumple con los requisitos legales para su inscripción y no puede ser objeto de cancelación de su inscripción por parte de esta oficina, como lo solicita los señores MARLENIS LEA CAMARGO Y ARNOLD ENRIQUE RODRIGUEZ ROMERO, de conformidad con el artículo 16 y 62 de la Ley 1579 de 2012 que establecen:

Artículo 62. Procedencia de la cancelación.

El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.

Por otro lado, esta oficina de registro, observó que, el abogado calificador a quien por reparto le correspondió el trámite de registro de la Escritura Pública # 696 del 14 de junio de 2016 de la Notaría Única de Santo Tomás, no dio en su momento cumplimiento a lo ordenado en el artículo 51 de la Ley 1579 de 2012 que establece:

Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe.

Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se **procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión** (negrilla y subraya fuera del texto)

Lo anterior quiere decir que, el gravamen hipotecario evidenciado en la anotación 03 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 041-162303, de su propiedad, no presenta error en materia registral porque cuando la señora **LUDYS MARINA RODRIGUEZ ROMERO** divide el bien inmueble, ya estaba el bien inmueble gravado con la hipoteca; fíjese que la división material la realiza tres (3) años después de haberla hipotecado.

Lo que si podríamos decir que constituyó un error en material registral, fue el hecho de que los nuevos folios de matrícula, producto de la División Material, no heredaran el Gravamen Hipotecario que ya existía sobre el bien inmueble, error que ya fue subsanado por parte de esta oficina, con la expedición y cumplimiento de la Resolución # 47 del 22 de noviembre de 2017 que usted solicita revocar parcialmente.

Ahora bien, de acuerdo con todo lo expuesto se puede constatar que SI hubo un error en materia registral, al no ordenarse cronológicamente las anotaciones o asientos registrales que componen el Folio de matrícula Inmobiliaria 041- 57797, 041-162303 y 041-162304, que

amerita ser corregido a través de la presente actuación, a fin de que reflejen el orden en que fueron inscritos esos documentos.

Esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, de conformidad con lo anterior, considera pertinente realizar las siguientes correcciones con el fin que los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 041-57797, 041-57799, 041-162303 y 041-162304 exhiban en todo momento el estado jurídico de los respectivos bienes inmuebles:

- 1.- Reabrir el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57797 y corregir por orden cronológico las anotaciones o asientos registrales que lo componen, de conformidad con los considerandos de esta providencia.
- 2.- Cerrar el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57797, por agotamiento de área, según los considerandos de esta providencia.
- 3.- Ordenar en orden cronológico las anotaciones o asientos registrales que componen el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-162303, de conformidad con los considerandos de esta providencia.
- 4.- Ordenar en orden cronológico las anotaciones o asientos registrales que componen el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-162304, 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-16 de los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 041-57797, 041-57799, 041-162303 y 041-162304, con el objeto que exhiban en todo momento el estado jurídico del respectivo bien inmueble.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Realizar las siguientes correcciones en los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 041-57797, 041-57799, 041-162303 y 041-162304, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia:

**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 - 05 - 2023

- 1.- Reabrir el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57797 y corregir por orden cronológico las anotaciones o asientos registrales que lo componen, de conformidad con los considerandos de esta providencia.
- 2.- Cerrar el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-57797, por agotamiento de área, según los considerandos de esta providencia.
- 3.- Ordenar en orden cronológico las anotaciones o asientos registrales que componen el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-162303, de conformidad con los considerandos de esta providencia.
- 4.- Ordenar en orden cronológico las anotaciones o asientos registrales que componen el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-162304, de conformidad con los considerandos de esta providencia.

ARTÍCULO 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 de los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 041-57797, 041-57799, 041-162303 y 041-162304, objeto de la presente actuación (Circular 139 del 9 de julio de 2010, de la Superintendencia de Notariado y Registro).

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de este acto administrativo a los señores **MARLENIS LEA CAMARGO, ARBNOLD ENRIQUE RODRIGUEZ ROMERO, MARIBEL CASTILLO, ANNIA ELENA BONILLA DE CRESPO**, así como a los demás terceros indeterminados, conforme a lo previsto en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011.

De no ser posible dicha notificación o tratándose de terceros indeterminados la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, www.supernotariado.gov.co (Artículo 37 ibídem).

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente 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 caso.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Soledad, a los 16-02-24 16-02-24


IVAN CARLOS PAEZ REDONDO

Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Soledad

Proyectó: MPSM- Coordinador Grupo Jurídico 

