

**RESOLUCION NO 043 de 2024
(ABRIL 05 DE 2024)**

Por el cual se resuelve una Actuación Administrativa
Expediente No. A.A. 026-2022.
No. 051-60190

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA- CUNDINAMARCA**

*En uso de sus facultades legales y en especial por las conferidas por el artículo
22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011*

CONSIDERANDO QUE:

ANTECEDENTES

El día 05 de Octubre el señor **DIDIER EULICER AMAYA SANTAMARIA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.101.752.818 de Vélez Santander, solicita “se aclare la situación jurídica del inmueble **051-60190** con fecha de compraventa el 30/03/2021 donde se constituyó afectación a vivienda familiar, en la cual se ordena un registro de embargo que no procedía”. Así mismo el señor Didier Amaya radica mediante Turno de Corrección No **2022-051-3-5756**, donde indica: “No aparece anotación de **AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** como se evidencia en la 1ª hoja y en la página 6 párrafo primero.”

Mediante Auto del 28 de Marzo de 2023, se dio inicio a Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria **No 051-60190** con respecto al registro de la anotación No 13 de dicho folio, y ordenar las correcciones a que hubiere lugar.

El auto de apertura fue publicado en la página web de la SNR el 30 de Marzo de 2023, y se realizaron las notificaciones a: **DIDIER EULICER AMAYA SANTAMARIA**, JUZGADO VEINTE (20) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA. (Soportes anexos al expediente).

Así mismo el día 18 de Agosto de 2023 se realiza Auto de Adición a la A.A. No 026 de 2022, con el fin de notificar el auto de inicio del 28 de Marzo de 2023 de la presente

Actuación Administrativa al BANCO PINCHINCHA S.A. realizando las correspondientes notificaciones a todos los interesados.

PRUEBAS

- 1) Solicitud de aclaración de la situación jurídica del inmueble 051-60190 radicada el 15/10/2022.
- 2) Formulario de solicitud de corrección radicado el 14 de septiembre de 2022 según Turno 2022-051-6-5756.
- 3) Copia simple del FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA **No 051-60190**.
- 4) **ESCRITURA NO 833 del 30 de Marzo de 2021** emitida por la Notaria Primera de Soacha.
- 5) **Oficio No 10441 del 25/05/2022** emitido por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, que ordena la medida cautelar de EMBARGO EJECUTIVO SINGULAR sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No 051-60190**.
- 6) **Oficio No 1775 del 10/10/2022** emitido por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá.
- 7) **Oficio del 25 de Septiembre de 2023**, del Juzgado Veinte (20) Civil Municipal de Ejecución de Sentencias.
- 8) Todos y cada uno de los antecedentes Traditivos y Registrales asociados al Folio de Matrícula Inmobiliaria No **051-60190** los cuales se encuentran en sistema **SIR** e **IRIS**.

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

El problema jurídico que se presenta, consiste en examinar la legalidad del registro de la anotación No 13 del folio de matrícula No **051-60190**, donde se registró Oficio No 10441 del 25/05/2022, emitido por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, donde se ordenó el Embargo de: **INVERSORA PICHINCHA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL Nit 8902007567** contra **AMAYA SANTAMARIA DIDIER EULICER**. Para efectos de establecer si se debe dejar sin valor y efectos jurídicos la anotación mencionada.

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

En primer lugar, hay que indicar que el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral), establece como procedimiento para la corrección de errores que modifique la situación jurídica del inmueble y las que hubieran sido publicitadas o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros mediante una actuación administrativa.

Análisis del folio de matrícula objeto de la Actuación Administrativa.

Analizado jurídicamente el folio de matrícula **051-60190**, se observa que identifica al inmueble ubicado en la **CALLE 26A # 28A 31 E**, en su descripción cabida y linderos:

“MANZANA 52 LOTE NUMERO 11 JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN CON UN AREA DE 72.00 MTS2 DEL SECTOR I DE CIUDADELA SUCRE , CUYOS LINDEROS DEPENDENCIAS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA N. 5225 DEL 07 DE MAYO DE 1993 NOTARIA 27 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C. SEGUN DECRETO 1711 DE 06-07-84.....” a la fecha cuenta con 13 anotaciones.

Se verifica que de acuerdo al escrito presentado por el peticionario, en la anotación No 13 se inscribió el oficio N° 10441 de fecha 25-05-2022 con turno de radicación N° 2022-051-6-11561 de fecha 15-06-2022 Embargo Ejecutivo con Acción Personal de: INVERSORA PICHINCHA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIERON COMERCIAL a AMAYA SANTAMARIA DIDIER EULICER, ordenado por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Ejecución de Sentencias.

Se observa que el folio cuenta con las siguientes anotaciones:

Anotación No 01: Escritura Publica No 1978 del 17/04/1986 de la Notaria 6 de Bogotá, acto Hipoteca en mayor extensión de: SOLANO Y PLATA LTDA a PAVIMENTOS EXPLANEACIONES URBANAS LTDA, Registrada el 18 de Abril de 1986 con Turno de Radicación 47115.

Anotación No 02 Escritura Publica No 5225 del 29 de septiembre de 1994 emitida por la Notaria 27 de Santafé de Bogotá acto constitutivo: LOTEO De: SOLANO Y PLATA LTDA.

Anotación No 03. Escritura Publica No 582 del 18 de Junio de 1994 de la Notaria 1 de Santafé de Bogotá, acto constitutiva: COMPRA VENTA De: SOLANO Y PLATA LTDA. a: NUÑES GUERRERO PABLO ARTURO.

Anotación No 04. Escritura Publica No 582 del 18 de Junio de 1994 de la Notaria 1 de Santafé de Bogotá, acto constitutiva: PATRIMONIO DE FAMILIA De: NUÑES GUERRERO PABLO ARTURO. A: a favor de su cónyuge o compañero permanente y de sus hijos menores actuales y de los que llegare (n) a tener.

Anotación No 05. Escritura Publica No 582 del 18 de Junio de 1994 de la Notaria 1 de Santafé de Bogotá, acto constitutiva: CANCELACION DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE De: PAVIMENTOS Y EXPLANEACIONES URBANAS LTDA a: SOLANO Y PLATA LTDA.

Anotación No 06. Escritura Publica No 1812 del 30 de Mayo de 2015 de la Notaria 1 de Soacha Cundinamarca, acto constitutiva: CANCELACION DE PATRIMONIO DE FAMILIA De: GAFARO ISBELIA y NUÑES GUERRERO PABLO ARTURO a: a favor de su cónyuge o compañero permanente y de sus hijos menores actuales y de los que llegare (n) a tener.

Anotación No 07. Escritura Publica No 1812 del 30 de Mayo de 2015 de la Notaria 1 de Soacha Cundinamarca, acto constitutivo: ACTUALIZACION DE LINDEROS AREA De: NUÑES GUERRERO PABLO ARTURO.

Anotación No 08 Escritura Publica No 1812 del 30 de Mayo de 2015 de la Notaria 1 de Soacha Cundinamarca, acto constitutivo: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA De: NUÑES GUERRERO PABLO ARTURO.

Anotación No 09. Escritura Publica No 1812 del 30 de Mayo de 2015 de la Notaria 1 de Soacha Cundinamarca, acto constitutivo: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO De: NUÑES GUERRERO PABLO ARTURO.

Anotación No 10. Escritura Publica No 1812 del 30 de Mayo de 2015 de la Notaria 1 de Soacha Cundinamarca, acto constitutivo: COMPRAVENTA De: NUÑES GUERRERO PABLO ARTURO. A: GOMEZ SANCHEZ MAURICIO.

Anotación No 11. Escritura Publica No 5046 del 18 de Noviembre de 2019 de la Notaria 1 de Soacha Cundinamarca, acto constitutivo: COMPRAVENTA De: GOMEZ SANCHEZ MAURICIO a: AMAYA GALVIS EUSEBIO.

Anotación No 12. Escritura Publica No 833 del 30 de Marzo de 2021 de la Notaria 1 de Soacha Cundinamarca, acto constitutivo: COMPRAVENTA De: AMAYA GALVIS EUSEBIO a AMAYA SANTAMARIA DIDIER EULICER.

Anotación No 13. Oficio no 10441 del 25 de Mayo de 2022 emitido por el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA D.C. acto constitutivo EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL De: INVERSORA PICHINCHA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL a: AMAYA SANTAMARIA DIDIER EULICER.

Ahora bien, con el fin de analizar la situación jurídica del folio referenciado, nos detenemos en el registro de la anotación **No 12** de folio de matrícula **No 051-60190**, donde se registró la compraventa de: **AMAYA GALVIS EUSEBIO** a: **AMAYA SANTAMARIA DIDIER EULICER**, según escritura N° 833 de fecha 30-03-2021 de la Notaria de Primera de Soacha, con turno de radicación **2021-051-6-6151** de fecha 19-04-2021.

Se observa que en dicha Escritura se constituyeron como actos: **COMPRAVENTA y AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR** según consta en la página No 06 de la Escritura, a favor de la señora CAROLINA VARGAS VILLAMIL casada con sociedad conyugal vigente con el comprador el señor **AMAYA SANTAMARIA DIDIER EULICER**.

Como se puede observar en el registro de la Escritura No 833 del 30//03/2021, se omitió el registro del acto de **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**.

Al realizar el estudio jurídico del radicado con Turno **No 2021-051-6-6151 con fecha del 19 de Abril del 2021**, donde ingreso para su registro la Escritura No 833 del 30 de Marzo de 2021 emitida por la Notaria Primera de Soacha, el cual es contentiva de los actos: I.) COMPRAVENTA y II) AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, sobre el inmueble identificado con Matricula inmobiliaria No **051-60190**, luego del estudio jurídico realizado al documento, se inscribió como anotación No 12 **COMPRAVENTA** sobre el

inmueble objeto del negocio jurídico, no obstante la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA, omitió el registro de la **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR** que se encuentra en el texto de la Escritura, en la página No 06 donde el señor DIDIER AMAYA, manifiesta estar casado con la señora CAROLINA VARGAS VILLAMIL, por lo que el inmueble que adquiere queda afectado a vivienda familiar y que debió ser inscrita en la anotación No 13 del folio de matrícula inmobiliaria No **051-60190**.

Sin embargo, lo que refleja la cadena traditiva como **ANOTACION No 13** es el registro de una **MEDIDA CAUTELAR –EMBARGO-EJECUTIVO**, a través del Turno de calificación **2022-051-6-11561** con fecha 15 de Junio de 2022, expedido por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, donde se ordena el embargo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No **051-60190** al señor AMAYA SANTAMARIA DIDIER EULICER identificado con C.C.1101752818, por parte de INVERSORA PICHINCHA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, en el proceso ejecutivo 2017-00618000.

Tal inconsistencia se originó en el momento de calificar la Escritura No 833 del 30/03/2021, teniendo en cuenta que el abogado calificador omitió de forma involuntaria el registro del acto **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**, y como consecuencia de ello la Solicitud de Registro de la **MEDIDA CAUTELAR** por parte del Juzgado Veinte Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, se registró en la anotación No 13 del folio de Matrícula inmobiliaria No **051-60190**. Medida que no ha debido registrarse en los términos establecidos en concordancia con los siguientes artículos:

Artículo 7. Inembargabilidad. Los bienes inmuebles bajo afectación a vivienda familiar son inembargables.

Así las cosas, el asunto que aquí nos ocupa, debe ser estudiada bajo lo preceptuado en el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012¹ y demás normas concordantes, por lo que podría resultar procedente aplicar lo previsto en el inciso cuarto y sexto del artículo 59 de la Ley 1579 de 2012², que establece el procedimiento para corregir 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, los cuales sólo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en la primera parte del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Resulta claro que el error que se pretende subsanar con el presente Acto administrativo, y para lo cual la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA ordena DEJAR SIN VALOR Y EFECTOS JURIDICOS la anotación No 13 donde se registró el Oficio 10441 del 25/05/2022, emitido por el Juzgado Veinte Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, mediante el cual se comunica

MEDIDA DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL De: INVERSORA PICHINCHA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL contra AMAYA SANTAMARIA DIDIER EULICER, toda vez que el Folio de Matricula Inmobiliaria No 051-60190 cumpla la finalidad establecida por la Ley 1579 de 2012, la cual es **“EXIBIR EN TODO MOMENTO EL ESTADO JURIDICO DEL RESPECTIVO BIEN”**

Por otro lado se ordena incluir en el Folio de Matricula Inmobiliaria **No 051-60190** la inscripción de la Escritura No 833 del 30 de Marzo del 2021 otorgada por la Notaria Primera de Soacha, el acto de **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR** a favor de los señores **DIDIER EULICER AMAYA SANTAMRIA Y CAROLINA VARGAS VILLAMIL** como anotación No 13 del folio de matrícula **No 051-60190** con el Turno de calificación No **2021-051-6-6451** de fecha 19 de Abril de 2021.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENESE INCLUIR por el área de correcciones como **ANOTACION No 13** según turno de calificación **No 2021-051-6-6151** del 18 de Mayo de 2021 del folio de matrícula **No 051-60190** según texto de la Escritura No 0833 del 30 de Marzo de 2021 otorgada por la Notaria Primera de Soacha, **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR** matrícula **051-60190** a favor de los señores **DIDIER EULICER AMAYA SANTAMRIA y CAROLINA VARGAS VILLAMIL** por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución, en concordancia con lo establecido en el art. 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEGUNDO: INVALIDAR la anotación No 14, después de haber incluido por el área de correcciones la anotación que se ordena en el Artículo Primero de la presente resolución. Delo realizado se dejara constancia en la casilla de “salvedades” en el folio de Matricula Inmobiliaria afectada por la presente decisión.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR la presente Resolución a: **JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTA, AMAYA SANTAMARIA DIDIER EULICER, INVERSORA PICHINCHA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**, de no ser posible la notificación personal procédase a la notificación ordenada anteriormente mediante aviso, de la forma establecida en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011

ARTÍCULO CUARTO: RECURSOS, contra la presente decisión proceden el recurso de REPOSICION ante el Registrador de instrumentos Públicos y en subsidio APELACION ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y

Registro dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación, en virtud de lo previsto en el numeral dos (02) del artículo 21 del decreto 2723 del 29 de Diciembre de 2014, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 del 2011 (CPACA).

ARTÍCULO QUINTO: FINALIZAR: en el sistema de información Registral (SIR), la Actuación Administrativa según expediente 051-A.A.-026/2022 y en consecuencia levantar el bloqueo preventivo del folio de matrícula inmobiliaria No 051-60190, que se encuentra con el Turno de corrección No 2022-051-3-5756, como consecuencia de lo aquí resuelto.

ARTÍCULO SEXTO: EJECUTORIEDAD, Una vez en firme la presente providencia, procede archivar la Actuación Administrativa seguida bajo el Expediente 051-AA-026/2022, asociado al folio de Matrícula inmobiliaria No 051-60190.

ARTICULO NOVENO: VIGENCIA Y PUBLICACION: la presente rige a partir de la fecha de expedición y deberá ser publicada a través de la página web de la superintendencia de Notariado y Registro.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Soacha, a los 05 días de Abril de 2024



GUILLERMO TRIANA SERPA
Registrador Seccional Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Soacha-Cundinamarca

Proyectó: Z.Y.R.
Revisó y aprobó: Dr. Guillermo Triana Serpa.

Código:
CNEA – PO – 02 – FR - 22
03-12-2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Soacha - Cundinamarca
Dirección: calle 14 No. 7 - 56
E-mail: ofiregissoacha@supernotariado.gov.co