

RESOLUCIÓN No. 054
(Febrero 26 de 2024)

“Por la cual se Resuelve la Actuación Administrativa A.A. 307-2023-028 matrícula inmobiliaria 307-3691 y 307-71340”

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP.
DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011, y considerando

I.- ANTECEDENTES

Cuestión fáctica:

Mediante resolución 08283 de 09.08.2023 el subdirector de apoyo jurídico registral (expediente SAJ 660-2023, ordenó a la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardot, el inicio de la actuación administrativa tendiente a establecer la situación jurídica de los FMI 307-71340 y 307-3691 en especial lo relacionado con las anotaciones 20 y 15.

Lo anterior en la medida en que al inscribirse la cancelación de la medida de embargo existente para procedes a la inscripción del remate adjudicado a ISMAEL ANTONIO FRANCO mediante sentencia de 12 de marzo de 2020 por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá, se dejó desprotegido los inmuebles en tanto que la inscripción del remate se inadmitió.

De la información que obra en los citados folios, se evidencia las siguientes anotaciones:

1

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

Anotación: N° 15 del Folio #307-3691



<input type="radio"/> Radicación	2020-307-6-5451	Del	26/10/2020
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 1139	Del	01/10/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	De	ZIPAQUIRA
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL	Naturaleza Jurídica	0841
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL		
<input type="radio"/> Cancela a la anotación	13		
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	FRANCO ISMAEL ANTONIO - CC 11384627	Participación	
A	MARMOLES Y GRANITOS BOGOTA DICARRARA ANARANJO LTDA. NIT: 9001118662 - SE 177530340	Participación	

En relación a este inmueble no se avizora causal de devolución que impida el registro del remate: sin embargo, podrá el interesado deprecar el registro parcial de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la ley 1579 de 2012, previo el pago de los impuesto y derechos de registro.

Anotación: N° 20 del Folio #307-71340



<input type="radio"/> Radicación	2020-307-6-5450	Del	26/10/2020
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 1138	Del	01/10/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	De	ZIPAQUIRA
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL	Naturaleza Jurídica	0841
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL		2

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

<input type="radio"/> Cancela a la anotación	14	
<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	FRANCO ISMAEL ANTONIO - CC 11384627	Participación
A	MARMOLES Y GRANITOS BOGOTA DICARRARA LTDA. ANARANJO LTDA. - NIT 9001118662	Participación

Respecto a este inmueble yace inscrita yace inscrita liquidación de plusvalía.

Anotación: Nº 15 del Folio #307-71340



<input type="radio"/> Radicación	2017-307-6-5669	Del	15/6/2017
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 114	Del	02/3/2017
<input type="radio"/> Oficina de Origen	ALCALDIA DE NILO	De	NILO
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA	Naturaleza Jurídica	0214
<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	MUNICIPIO DE NILO - NIT 8999997079	Participación	
A	MARMOLES Y GRANITOS BOGOTA DICARRARA LTDA. ANARANJO LTDA. - NIT 9001118662	Participación	

En este evento, podrá obtener la autorización para el acto de registro del remate manteniendo la inscripción del gravamen por el municipio de Nilo. O, con la certificación de pago total del efecto plusvalía.

PRESUNTO TO ERROR OBSERVADO EN EL REGISTRO

Se trata de la inscripción de la cancelación de la medida de embargo

Anotación: N° 15 del Folio #307-3691



<input type="radio"/> Radicación	2020-307-6-5451	Del	26/10/2020
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 1139	Del	01/10/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	De	ZIPAQUIRA
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL	Naturaleza Jurídica	0841
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL		
<input type="radio"/> Cancela a la anotación	13		
<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	FRANCO ISMAEL ANTONIO - CC 11384627	Participación	
A	MARMOLES Y GRANITOS BOGOTA DICARRARA ANARANJO LTDA. NIT: 9001118662 - SE 177530340	Participación	

Anotación: N° 20 del Folio #307-71340



<input type="radio"/> Radicación	2020-307-6-5450	Del	26/10/2020
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 1138	Del	01/10/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	De	ZIPAQUIRA
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL	Naturaleza Jurídica	0841
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL		
<input type="radio"/> Cancela a la anotación	14		4

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
 de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofireqisgirardot@supernotariado.gov.co

<input checked="" type="checkbox"/> 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	FRANCO ISMAEL ANTONIO - CC 11384627 Participación
A	MARMOLES Y GRANITOS BOGOTA DICARRARA LTDA. ANARANJO LTDA. - NIT 9001118662 Participación

Lo anterior, constituye un presunto error que debe ser corregido, en la medida que por seguridad jurídica se está dejando desprotegido los inmuebles respecto de los derechos del rematante.

II.- ANTECEDENTES PROCESALES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante resolución 379 de noviembre 22 de 2023, esta oficina inició la actuación administrativa por considerar que se evidencian presuntas inconsistencias en relación a la anotación 15 del FMI 307-3691 y 20 de FMI 307-71340, pues al cancelar las medidas constituye un presunto desde la óptica de técnica registral, que debe ser corregido, pues se constituye en inseguridad jurídica al dejarse desprotegido los inmuebles respecto de los derechos del rematante.

III.- FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS PARA RESOLVER EL FONDO DEL ASUNTO

La ley 1579 de 2012 Estatuto de registro de instrumentos públicos, establece:

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 3º. 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.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

5

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@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 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 1º. 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.

A su vez, la misma ley 1579, expresa:

“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.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

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 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.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

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.

Atendiendo los principios y trámite fijado en la ley 1579 de 2012 y 1437 de 2011, frente al caso sub exánime, este Despacho precisa:

Estudiado los folios de matrícula inmobiliarias número 307-3691 y 307-71340, se evidencia lo siguiente, en cuanto a la situación Jurídica que enfrenta las inscripciones que en su momento histórico se efectuaron y que también conllevó a la inadmisión de la inscripción de la sentencia del 12 de marzo de 2020 de remate y adjudicación a ISMAEL ANTONIO FRANCO de dichos inmuebles y la cancelación de la medida de embargo dentro del mismo asunto.

7

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

Se trata de la inscripción de la cancelación de la medida de embargo

Anotación: N° 15 del Folio #307-3691



<input type="radio"/> Radicación	2020-307-6-5451	Del	26/10/2020
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 1139	Del	01/10/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	De	ZIPAQUIRA
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL	Naturaleza Jurídica	0841
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL		
<input type="radio"/> Cancela a la anotación	13		
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	FRANCO ISMAEL ANTONIO - CC 11384627	Participación	
A	MARMOLES Y GRANITOS BOGOTA DICARRARA ANARANJO LTDA. NIT: 9001118662 - SE 177530340	Participación	

Anotación: N° 20 del Folio #307-71340



<input type="radio"/> Radicación	2020-307-6-5450	Del	26/10/2020
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 1138	Del	01/10/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	De	ZIPAQUIRA
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL	Naturaleza Jurídica	0841
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL		8

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

<input type="checkbox"/> Cancela a la anotación	14	
<input type="checkbox"/> 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	FRANCO ISMAEL ANTONIO - CC 11384627	Participación
A	MARMOLÉS Y GRANITOS BOGOTA DICARRARA LTDA. ANARANJO LTDA. - NIT 9001118662	Participación

Lo anterior, constituye un error que debe ser corregido, en la medida que por seguridad jurídica se está dejando desprotegido los inmuebles respecto de los derechos del rematante.

Se concluye entonces, que la oficina de registro incurrió en error al cancelar las medidas de embargo descritas y a su vez generar nota devolutiva de la sentencia de remate dejando desprotegidos los derechos del rematante.

Así las cosas, esta Oficina de Registro debe corregir los yerros, así:

Se dejará sin efectos:

Anotación 15 FMI 307-3691
Anotación 20 FMI 307-71340

Los efectos de la presente decisión, irán hasta tanto:

El rematante **solicite** REGISTRO PARCIAL de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la ley 1579 de 2012 y se proceda a la calificación parcial respecto de la sentencia remate de 12 de marzo de 2020 proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá, caso en el cual deberá cancelarse la medida de embargo y luego registro del remate respecto del **FMI 307-3691**.

En relación al FMI 307-71340 no procede la inscripción de la sentencia remate de 12 de marzo de 2020 proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá, hasta tanto el rematante obtenga la autorización del municipio de Nilo manteniendo la inscripción del gravamen de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997 artículos 73 y 81 inciso 3, o que dicho ente municipal certifique el pago y la solicitud a ésta oficina sobre la cancelación de la medida.

En mérito de lo expuesto, el registrador de instrumentos públicos de Girardot Cundinamarca,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Dar por terminada la presente actuación administrativa y como consecuencia: corregir los folios de matrícula inmobiliaria:

Dejar sin efectos:

Anotación 15 FMI 307-3691

Anotación 20 FMI 307-71340

Los efectos de la presente decisión, irán hasta tanto:

El rematante **solicite** REGISTRO PARCIAL de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la ley 1579 de 2012 y se proceda a la calificación parcial respecto de la sentencia remate de 12 de marzo de 2020 proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá, caso en el cual deberá cancelarse la medida de embargo y luego registro del remate respecto del **FMI 307-3691**.

En relación al FMI **307-71340** no procede la inscripción de la sentencia remate de 12 de marzo de 2020 proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá, hasta tanto el rematante obtenga la autorización del municipio de Nilo manteniendo la inscripción del gravamen de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997 artículos 73 y 81 inciso 3, o que dicho ente municipal certifique el pago y la solicitud a ésta oficina sobre la cancelación de la medida.

Cumplido lo anterior, procederá la inscripción, en su orden, la cancelación de la medida de embargo y posterior inscripción de la sentencia de remate.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar la presente decisión a:

ISMAEL ANTONIO FRANCO

Correo: ismaelfrancoycia@gmail.com

Correo: avicolafranaves@yahoo.com

10

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

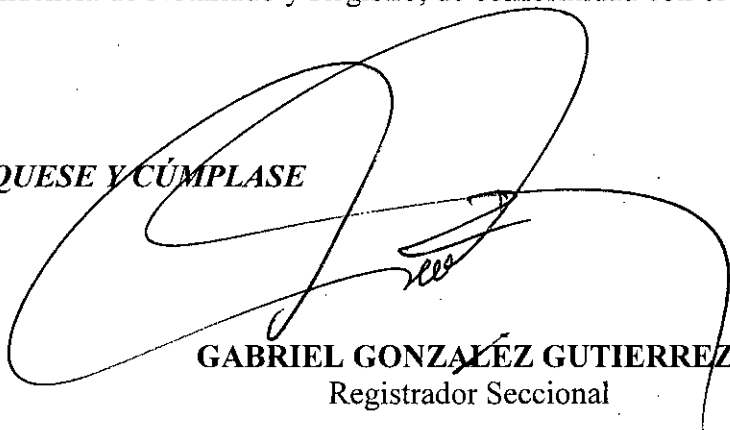
Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

ARTICULO TERCERO: Publicar la presente Resolución en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co

ARTICULO CUARTO: Contra la presente decisión procede recurso de reposición y en subsidio apelación, dentro los diez (10) días siguientes a su notificación ante este Despacho debidamente sustentados y la alzada ante la subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con el Art 76 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



GABRIEL GONZÁLEZ GUTIERREZ.
Registrador Seccional