

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE SOLEDAD

RESOLUCION 008
(Enero 24 de 2024)

"Por medio del cual se decide una actuación administrativa del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-36667"

EXPEDIENTE N° 2022-041-AA-05

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:

Mediante escrito de fecha primero de febrero de 2021 la señora **ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA** solicitó se revocara inmediatamente la anotación N° 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667 donde aparece inscrita la Escritura Publica # 3162 del 18 de noviembre de 2020 de la Notaría Primero de Soledad, a través de la cual, aparece constituyendo un gravamen Hipotecario a favor de **OTONIEL MUÑOZ ARAQUE**, la cual fue radicada con turno 2020-041-6-12581 del 24 de noviembre de 2020.

Solicita además que, se presente denuncia penal, disciplinaria, fiscal, administrativa contra el funcionario que cometió el ilícito a fin de que sea investigado y sancionado.

Posteriormente, con fecha 12 de marzo de 2021 la señora **ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA**, amplía su petición, aportando denuncia presentada en la fiscalía por los hechos acontecidos en el predio de su propiedad identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667, e insiste en el fraude procesal y falsedad en documento público existente, relacionado con la autorización y registro de la Escritura Publica # 3162 del 18 de noviembre de 2020 de la Notaría Primero de Soledad.

Que, en razón a lo expuesto la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, procedió a hacer el estudio jurídico del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nos. 041-36667 y, considero pertinente iniciar actuación administrativa a través del auto de apertura de fecha 3 de agosto de 2022 y así poder subsanar los errores cometidos en materia registral con la inscripción del acto al que se hace referencia y aclarar así la situación jurídica del Folio de Matrícula Inmobiliaria, de conformidad con los artículos 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012.

El auto de apertura fue debidamente comunicado a los señores **ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA**, al correo electrónico alfredoracini@hotmail.com el día 19 de agosto de 2022, a **OTONIEL MUÑOZ ARAQUE**, por correo adpostal 472 según planilla adjunta al expediente, al **NOTARIO PRIMERO DE SOLEDAD** por correo electrónico, y por aviso fijado el día 18 de agosto de 2022 y desfijado el día 25 de agosto de 2022 y, publicada en la página web el día 18 de agosto de 2022.

PRUEBAS:

En la actuación administrativa figuran las siguientes pruebas:

- Copia del Formato de corrección de fecha 18 de febrero de 2021 y sus anexos (fls.1 al 10).
- Copia de la ampliación del derecho de petición de la señora ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA (fls. 11 al 16)
- Certificado expedido por el Notario Primero de Soledad, encargado, de fecha 5 de marzo de 2021 (fl. 17).
- Copia de la Escritura Publica # 3162 autorizada por el Notaría Primero de Soledad (fls. 19 al 23)
- Denuncia ante la Fiscalía (fl. 24)
- Impresión simple del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 041-36667 (fls. 25 al 27).
- Auto apertura de fecha 3 de agosto de 2022, bajo el Expediente 2022-041-AA-05 (fls. 28 al 29)
- Constancia de la comunicación personal del auto a la señora **ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA** el 19 de agosto de 2022 al email: alfredoracini@hotmail.com (fl. 36).
- Constancia de la comunicación por aviso fijado el 18 de agosto de 2022 y desfijado el 25 de agosto de 2022 (fl. 38).
- Constancia de la publicación del auto de apertura por la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 18 de agosto de 2022 (fl. 37)

ANALISIS PROBATORIO

Verificado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 041-36667 en nuestro Sistema de Información Registral – SIR -, se observa lo siguiente así:

El Folio de Matrícula Inmobiliaria 041-36667 corresponde a un predio urbano, ubicado la carrera 27 # 25-28 Urbanización El Concorde, jurisdicción del municipio de Malambo, y presenta entre otras, las siguientes anotaciones:

Anotación: N° 16 del Folio #041-36667



<input type="radio"/> Radicación	2020-041-6-11511	Del	09/11/2020
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 3372	Del	06/10/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA TERCERA	De	BARRANQUILLA
<input type="radio"/> Valor	27,189,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<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	LORDUY MIRANDA ELKIN DAVID - CC 72344522	<input type="checkbox"/> Participación
DE	VILLAR HERNANDEZ BELNORIS MARIA - CC 1130266767	<input type="checkbox"/> Participación
A	GIL ORTEGA ERNESTINA MARIA - CC 32825239	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 17 del Folio #041-36667



<input type="radio"/> Radicación	2020-041-6-11511	Del	09/11/2020
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 3372	Del	06/10/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA TERCERA	De	BARRANQUILLA
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	Naturaleza Jurídica	0304

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"/> 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)	
A <input type="checkbox"/> GIL ORTEGA ERNESTINA MARIA - CC 32825239	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Observamos que, el propietario del bien inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667 es la señora **ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA** por haberlo adquirido a título de compraventa hecha a **ELKIN DAVID LORDUY MIRANDA y BELNORIS MARIA VILLAR HERNANDEZ**, como consta en la Escritura Pública 3372 del 6 de octubre de 2020 otorgada por la Notaría Tercera de Barranquilla.

Posteriormente, a través del radicado 2020-041-6-12581 del 24 de noviembre de 2020, se registra en la anotación 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667, la Escritura Publica # 3162 del 18 de noviembre de 2020 otorgada por la Notaría Primera de Soledad, mediante la cual, la señora ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA hipoteca el bien inmueble a favor de OTONIEL MUÑOZ ARAQUE. Escritura ésta, objeto de la presente actuación.

Anotación: N° 18 del Folio #041-36667



<input type="radio"/> Radicación	2020-041-6-12581	Del	24/11/2020
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 3162	Del	18/11/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	SOLEDAD
<input type="radio"/> Valor	15,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	HIPOTECA	Naturaleza Jurídica	0203
<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 <input type="checkbox"/> GIL ORTEGA ERNESTINA MARIA - CC 32825239			<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A <input type="checkbox"/> MUÑOZ ARAQUE OTONIEL - CC 91078005			<input 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

Verificada la Escritura Publica # # 3162 del 18 de noviembre de 2020 otorgada por la Notaría Primera de Soledad, mediante la cual, la señora ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA hipoteca el bien inmueble a favor de OTONIEL MUÑOZ ARAQUE, en nuestro Sistema de Gestión Documental – IRIS, se puede evidenciar que **NO** es la señora **ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA** quien constituye el Gravamen Hipotecario a favor del señor OTONIEL MUÑOZ ARAQUE, como lo refleja el Folio de Matricula inmobiliaria 041-36667, sino, los señores ELKIN DAVID LORDUI MIRANDA Y BELNORIS MARIA VILLAR HERNANDEZ, quienes ya no eran los propietarios del bien inmueble, razón por la cual, hubo un error por parte del abogado calificador a quien por reparto le correspondió el trámite de su registro, toda vez que al no ser los señores ELKIN DAVID LORDUI MIRANDA Y BELNORIS MARIA VILLAR HERNANDEZ propietarios del bien inmueble, debía devolverse sin registro.

De acuerdo con los antecedentes expuestos, es decir, los escritos recibidos por parte de la señora ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA, que expone los hechos sobre los cuales fundamenta su solicitud ante esta oficina de **DEJAR SIN EFECTO Y VALOR** la anotación 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667; los asientos registrales que se encuentran en el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667 y la copia de la Escritura Pública # 3162 del 18 de noviembre de 2020, remitida por la Notaría Primera de Soledad, se pone en evidencia que, el acto jurídico realizado a través de ella, es el suscrito entre los señores ELKIN DAVID LORDUI MIRANDA Y BELNORIS MARIA VILLAR HERNANDEZ con OTONIEL MUÑOZ ARAQUE y hace relacion al predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667.

Así las cosas, tenemos que, la Escritura Publica # # 3162 del 18 de noviembre de 2020 mediante la cual, los señores ELKIN DAVID LORDUI MIRANDA Y BELNORIS MARIA VILLAR HERNANDEZ constituyen hipoteca sobre el bien inmueble identificado con el Folio de matrícula Inmobiliaria 041-36667 a favor de OTONIEL MUÑOZ ARAQUE, no debió ser inscrita por esta oficina.

Al respecto, los artículo 3, 22, 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, establecen:

Artículo 3° Principios.

Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: (...)

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

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; (...)

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 22. Inadmisibilidad del registro.

Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula.

El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien. (...)

Artículo 59. Procedimiento para corregir errores.

Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo 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.

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.

Con base en las anteriores premisas y de acuerdo con todo el material probatorio recaudado es necesario hacer las siguientes precisiones;

ANOTACIÓN No 18

De acuerdo con Turno de Radicación 2020-041-6-12581 de fecha 24 de noviembre de 2020, se registra la Escritura Pública # 3162 del 18 de noviembre de 2020, de la Notaría Primera de Soledad, dando origen a la anotación N° 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667, donde se inscribe la HIPOTECA DE: ELKIN DAVID LORDUI MIRANDA Y BELNORIS MARIA VILLAR HERNANDEZ A: **OTONIEL MUÑOZ ARAQUE.**

En el expediente se encuentra pronunciamiento respecto a la autenticidad y la existencia de Escritura Pública # 3162 del 18 de noviembre de 2020, de la Notaría Primera de Soledad.

Conforme con lo anterior, quedó demostrado que la Escritura Pública # 3162 del 18 de noviembre de 2020, de la Notaría Primera de Soledad, inscrita en la anotación 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667, debió ser devuelta por esta oficina sin registro, toda vez que los señores ELKIN DAVID LORDUI MIRANDA Y BELNORIS MARIA VILLAR HERNANDEZ ya no eran propietarios del bien inmueble por lo tanto carecían de legitimación

para constituir una gravamen HIPOTECARIO. Dejando claro además, lo que establece el principio de 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”;

Esta Oficina de Registro, considera pertinente realizar la siguiente corrección con el fin que el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-36667, para que exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien inmueble:

1.- Déjese sin efecto y valor la anotación N° 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667, correspondiente a la inscripción de la Escritura Pública # 3162 del 18 de noviembre de 2020, de la Notaría Primera de Soledad, de conformidad con los considerandos de esta providencia.

2.- Como consecuencia de la decisión anterior, invalidar la anotación N° 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667, de conformidad con los considerandos de esta providencia.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se procede a decidir la actuación administrativa bajo el expediente 2022-041-AA-05 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-36667, con el objeto que exhiba en todo momento el estado jurídico del bien inmueble.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Realizar las siguientes correcciones en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-36667, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia:

1.- Déjese sin efecto y valor la anotación N° 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667, correspondiente a la inscripción de la Escritura Pública # 3162 del 18 de noviembre de 2020, de la Notaría Primera de Soledad.

2.- Como consecuencia de la decisión anterior, invalidar la anotación N° 18 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-36667.

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 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-36667, 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 **OTONIEL MUÑOZ ARAQUE, ERNESTINA MARIA GIL ORTEGA, al NOTARIO PRIMERO DE SOLEDAD**, 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 4 = 01 - 24


IVAN CARLOS PAEZ REDONDO

Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Soledad

Proyectó: MPSM- Coordinadora Grupo Jurídico 

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