

**RESOLUCIÓN No. 081**  
**(Marzo 18 de 2024)**

**“Por la cual se Resuelve la Actuación Administrativa A.A. 307- 2024-001 matrícula inmobiliaria 307-6096”**

**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 004 de enero 15 de 2024, este despacho ordenó

**ARTICULO QUINTO:** Por separado se ordena adelantar actuación administrativa tendiente a determinar el presunto error al inscribirse la venta del inmueble (anotación 31) al existir medida de embargo (anotación 25), contrariando lo previsto en el artículo 34 de la ley 1579 d 2012.

En efecto, de la información que obra en el citado folio, 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](mailto:ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co)

Al examinar el FMI 307-6096 se observa que la medida inscrita anotación 25 **ESTA VIGENTE**:

**Anotación: N° 25 del Folio #307-6096**

<input type="radio"/> Radicación	2019-307-6-6882	Del	15/7/2019
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 856	Del	18/6/2019
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	De	BOGOTA, D.C.
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	<b>EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL</b>	Naturaleza Jurídica	0429
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO N°.2019-0229		

**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	GARZON GRANADOS OLGA ALEXANDRA - CC 51594747	<input type="checkbox"/> Participación
DE	VALENCIA RAVE VICTOR JULIO - CC 79403297	<input type="checkbox"/> Participación
A	CARRILLO JULIAN FERNANDO - CC 11408767.	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	PERDOMO LEAL CLAUDIA PATRICIA - CC 39570237	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

A pesar de lo anterior, se inscribió una venta, según anotación 31:

**Anotación: N° 31 del Folio #307-6096**

<input type="radio"/> Radicación	2022-307-6-10141	Del	10/10/2022
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 3485	Del	23/11/2020
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA CUARENTA Y OCHO	De	BOGOTA, D.C.
<input type="radio"/> Valor	302,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	<b>COMPRAVENTA</b>	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="radio"/> Modalidad	NOVIS		
<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	CARRILLO JULIAN FERNANDO - CC 11408767.	<input type="checkbox"/> Participación
DE	PERDOMO LEAL CLAUDIA PATRICIA - CC 39570237	<input type="checkbox"/> Participación
A	JURIDICA - INVERSIONES JUFERCA S.A.S - NIT 9009558317	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

## **DEL PRESUNTO ERROR REGISTRAL**

Dicha inscripción (venta) que obra en la anotación 31 presuntamente se hizo erróneamente, toda vez que no era viable de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la ley 1579 de 2012, por lo que deberá adelantarse actuación administrativa, en los términos del artículo 59 de la citada ley.

## **II.- ANTECEDENTES PROCESALES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

Mediante resolución 005 de enero 5 de 2024 se inició actuación administrativa. Folios 23 – 25.

Lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, en la medida en que cuando se realiza una inscripción con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho y de otra parte, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo dicha circunstancia accedió al registro.

### **Medios de prueba allegados a la actuación administrativa.**

En la actuación obra los siguientes medios de prueba documental:

- 1.- Oficio No. 0026 de enero 17 de 2022 por el cual el juzgado primero civil del circuito de Bogotá. Comunica que el derecho de cuota del convocado FERNANDO CARRILLO CARRILLO sobre el predio 307-6096 queda a disposición del juzgado 22 civil municipal de Bogotá. Folio 8.
- 2.- Impresión simple del FMI 307-6096. Folios 10 – 14.
- 4.- Copia escritura pública 3485 de noviembre 23 de 2020 notaria 48 de Bogotá. Folios 32 – 47.

Los documentos reseñados se encuentran debidamente digitalizados en el sistema con fines probatorios.

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

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

3

**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;

- 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;

6

- 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.

4

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: [ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co)

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:

Revisada la situación jurídica del FMI 307-6096, se evidencia:

**Anotación: N° 25 del Folio #307-6096**



<input type="radio"/> Radicación	2019-307-6-6882	Del	15/7/2019
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 856	Del	18/6/2019
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	De	BOGOTA, D.C.
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	<b>EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL</b>	Naturaleza Jurídica	0429
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO N°.2019-0229		

<input type="radio"/>	<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)</b>	
DE	GARZON GRANADOS OLGA ALEXANDRA - CC 51594747	<input type="checkbox"/> Participación
DE	VALENCIA RAVE VICTOR JULIO - CC 79403297	<input type="checkbox"/> Participación
A	CARRILLO JULIAN FERNANDO - CC 11408767.	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	PERDOMO LEAL CLAUDIA PATRICIA - CC 39570237	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Al examinar el FMI 307-6096 se observa que la medida inscrita anotación 25 ESTA VIGENTE, toda vez que no ha sido objeto de cancelación, máxime que el oficio 0026 de enero 17 de 2022 del juzgado primero civil del circuito de Bogotá NO CANCELO LA MEDIDA sino que comunicó que la cuota parte del demandado FERNANDO CARRILLO CARRILLO quedó a disposición del juzgado 22 civil municipal de Bogotá.

Ahora bien, a pesar de la existencia de la medida cautelar inscrita en la anotación 25 EMBARGO HIPOTECARIO se inscribió la compraventa del inmueble: Anotación 31:

Anotación: N° 31 del Folio #307-6096

⊖ Radicación	2022-307-6-10141	Del	10/10/2022
⊖ Doc	ESCRITURA 3485	Del	23/11/2020
⊖ Oficina de Origen	NOTARIA CUARENTA Y OCHO	De	BOGOTA, D.C.
⊖ Valor	302,000,000	Estado	VALIDA
⊖ Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
⊖ Modalidad	NOVIS		
⊖ Comentario			

⊖	<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)</b>	
DE	CARRILLO JULIAN FERNANDO - CC 11408767.	<input type="checkbox"/> Participación
DE	PERDOMO LEAL CLAUDIA PATRICIA - CC 39570237	<input type="checkbox"/> Participación
A	JURIDICA - INVERSIONES JUFERCA S.A.S - NIT 9009558317	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

En los términos de la escritura 3485 inscrita, se consignó literalmente: ( Ver página 9):

*“..... soporta un embargo ejecutivo con acción real proceso ejecutivo hipotecario mediante entre los señores VICTOR JULIO VALENCIA RAVE y OLGA ALEXANDRA GARZON GRANADOS en contra de JULIAN FERNANDO CARRILLO CARRILLO y CLAUDIA PATRICIA PERDOMO LEAL, mediante oficio No. 856 de fecha dieciocho (189 de junio de dos mil diecinueve (2019), proferido por el juzgado primero civil del circuito de Girardot, la cual los acreedores concienten y autorizan el presente contrato de compraventa por encontrarse saldadas esas obligaciones lo anterior conforme al artículo 1521 del Código Civil...”*

El artículo 1521 del C.C. dice:

**ARTICULO 1521. <ENAJENACIONES CON OBJETO ILCITO>**. Hay un objeto ilícito en la enajenación:

- 1o.) De las cosas que no están en el comercio.
- 2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.
- 3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

7

Frente a la disposición anterior, esta oficina, no tiene reparo en cuestionar la legalidad o licitud del acto de compraventa, en la medida en que se hizo con el consentimiento de los acreedores, por tanto se presume su objeto lícito.

Lo que ocupa la presente decisión es en determinar si la inscripción del acto de compraventa en los términos de la escritura 3485 inscrita en la anotación 31 del FMI 307-6096 se ajustó a derecho.

Veamos:

Artículo 34. *Efectos del embargo.*

***El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.***

***Parágrafo.***

***Salvo autorización expresa de la autoridad competente no es procedente inscribir actos que impliquen la apertura o cierre de folios de matrícula inmobiliaria cuando estén inscritos embargos, prohibiciones judiciales o actos administrativos que sacan el bien del comercio.***

De la lectura del citado precepto, se tiene que:

1. El registrador de instrumentos públicos no inscribirá documento de enajenación o hipoteca cuando aparezca registrado un embargo.
2. Se exceptúa el evento en que el juez lo autorice. o
3. Se exceptúa el evento en que el acreedor o acreedores consientan en ello.
4. Como presupuesto o requisitos deberá: ***“el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes”***

Para el caso sometido a estudio, se observa que se cumplió con el requisito del consentimiento de los acreedores, en la medida en que allí se plasmó tal situación.



Sin embargo, NO se cumplió con la carga u obligación de presentar a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo que ordenó la medida de embargo, en este caso inscrita según anotación 25, la referida a la inexistencia de embargo de remanentes.

Lo anterior, conllevó que en la inscripción de la compraventa –anotación 31- se incurrió n error, puesto que debió generarse nota devolutiva frente a dicho acto de compraventa ante la AUSENCIA U OMISION de presentación o radicación de la CERTIFICACION DE AUSENCIA O INEXISTENCIA DE EMBARGO DE REMANENTES, como requisito sine qua non, previsto en el artículo 34 de la ley 1579 de 2012.

Sobre este aspecto, el señor JULIAN FERNANDO CARRILLO CARRILLO en escrito radicado 3072024ER00053 de 19 de enero de 2024, deprecó que para el momento de la venta, a pesar que la no lo contempla como requisito, no existían remanentes como se evidencia en el proceso y en el oficio pues ello se produjo casi dos años después.

Al respeto reitera este despacho:

El citado artículo 34 del Estatuto de Registro de instrumentos Públicos, dice textualmente:

**El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes**

De la lectura de la norma, es absolutamente claro que es un requisito sine qua non, como imperativo adicional la certificación del juzgado sobre inexistencia de remanentes, por lo que no le asiste razón al señor JULIAN FERNANDO CARRILLO CARRILLO.

Así las cosas, esta Oficina de Registro debe corregir el yerro, respecto al FMI 307-6096 así:

Se dejará sin efectos la anotación No. 31 del FMI 307-6096 toda vez que la inscripción de la compraventa (escritura pública No. 3485 de 23 de noviembre de 2020 de la notaria 48 de Bogotá, se realizó sin el cumplimiento los requisitos legales, concretamente la NO radicación o presentación a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la ley 1579 de 2012.

Lo anterior por cuanto se encuentra medida de embargo según anotación 25.

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

#### **IV.- RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Dar por terminada la presente actuación administrativa respecto del Folio de matrícula 307 – 6096, para cuyo efecto se dispone:

Dejar sin efectos jurídicos la anotación No. 31 del FMI 307-6096 toda vez que la inscripción de la compraventa (escritura pública No. 3485 de 23 de noviembre de 2020 de la notaria 48 de Bogotá, se realizó sin el cumplimiento los requisitos legales, concretamente la NO radicación o presentación a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la ley 1579 de 2012.

Todo lo anterior, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de ésta decisión.

**ARTICULO SEGUNDO:** Notifíquese la presente decisión a los intervinientes para el caso concreto:

#### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

Correo: [ccto01bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto01bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

JULIAN FERNANDO CARRILLO  
CLAUDIA PATRICIA PERDOMO LEAL  
INVERSIONES JUFERCA SAS  
Correo: [juferca3@hotmail.com](mailto:juferca3@hotmail.com)

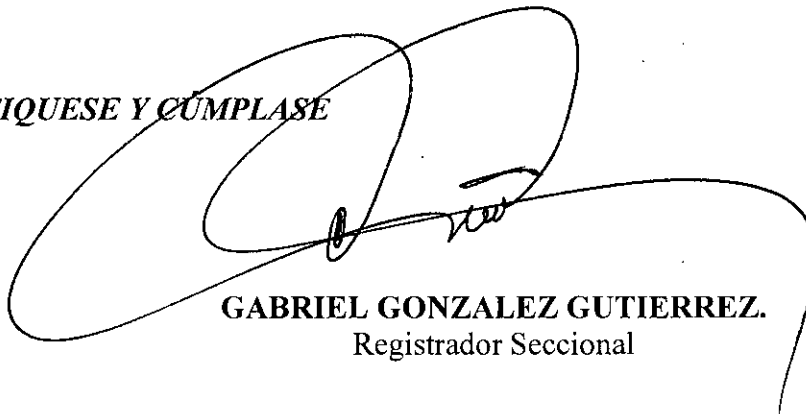
**En todos los eventos remítase copia de esta providencia.**

10

**ARTICULO TERCERO:** Publicar la presente Resolución en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro [www.supernotariado.gov.co](http://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 GONZALEZ GUTIERREZ.**  
Registrador Seccional