

RESOLUCIÓN No.177
(21/12/2022)

**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A
ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA
012-63483”**

EXPEDIENTE No.012-AA-2016-06

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SECCIONAL GIRARDOTA-
ANTIOQUIA,

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

CONSIDERANDO:

ANTECEDENTES

Con turno de radicación 2010-4821 de 01 de junio de 2010, ingresó para su registro la Escritura Pública No.1984 de 16 de abril de 2010 de la Notaria 29 de Medellín, por medio de la cual la sociedad CONSTRUCTORA CIVILES SAN MIGUEL LTDA, transfirió a título de COMPRAVENTA a favor de la señora MARGARITA DE LOS DOLORES HENAO DE RIOS, el derecho de dominio sobre el apartamento 304 y el parqueadero y útil 01 del Edificio Santa Ana, identificados con los folios de matrícula 012-63532 y 012-63483 respectivamente. Igualmente en la misma escritura, procedió el BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A., a DESAFECTAR DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO constituido por Escritura Publica No.1229 de 29 de mayo de 2009 de la Notaria 16 de Medellín, los inmuebles identificados con los folios de matrícula 012-63532 y 012-63483; y posteriormente la compradora, MARGARITA DE LOS DOLORES HENAO DE RIOS, constituyó sobre dichos inmuebles, HIPOTECA ABERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor del BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

En el proceso de registro de la Escritura Pública No.1984 de 16 de abril de 2010 de la Notaria 29 de Medellín, se incurrió en un error, toda vez que no obstante haberse asentado los actos en el folio de matrícula 012-63532, correspondiente al apartamento 304, estos no se realizaron en el folio de matrícula 012-63483, correspondiente al parqueadero y útil 01, situación que conlleva a que se registrara el embargo ejecutivo con acción personal, comunicado mediante Oficio 1236 de 05 de diciembre de 2013, por cuenta del Juzgado 01 Civil del Circuito de Girardota, dentro del proceso con radicado 2013-00308 (anotación 5).

Mediante petición radicada en esta oficina con el número 0122015ER00846, el señor JOSE MAURICIO ESCOBAR BUSTAMANTE, quien actúa en calidad de mandatario de la señora MARGARITA DE LOS DOLORES HENAO DE RIOS, solicita se realice el registro de los actos contenidos en la Escritura Pública No.1984 de 16 de abril de 2010 de la Notaria 29 de Medellín, y se deje sin efecto el embargo ejecutivo con acción personal, a favor del señor DARIO DE JESUS BEDOYA GIL (Demandante), en contra de la CONSTRUCTORA CIVILES SAN MIGUEL LTDA. EN LIQUIDACION, por no ser procedente la inscripción del mismo.

RESOLUCIÓN No.177
(21/12/2022)

**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A
ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA
012-63483”**

EXPEDIENTE No.012-AA-2016-06

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante Auto de 07 de octubre de 2016, se dispuso a iniciar la Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 012-63483.

Las citaciones para notificación personal se realizaron de la siguiente manera:

A los señores MARGARITA DE LOS DOLORES HENAO RIOS y JESUS RIOS MALDONADO, se les remitió, mediante Oficio 0122016EE00907 del 07 de octubre de 2016, citación para que comparecieran a esta oficina con el fin de surtir el trámite de notificación personal, sin que el señor JESUS RIOS MALDONADO hubiera comparecido a este despacho para notificarse del Auto de 07 de octubre de 2016.

A la sociedad CONSTRUCCIONES CIVILES SAN MIGUEL LIMITADA EN LIQUIDACION, se les remitió, mediante Oficio 0122016EE00908 del 07 de octubre de 2016, citación para que comparecieran a esta oficina con el fin de surtir el trámite de notificación personal, sin que los mismos hubieran comparecido a este despacho para notificarse del Auto de 07 de octubre de 2016.

Al JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA, se le comunicó y remitió copia del Auto de 07 de octubre de 2016, mediante Oficio 0122016EE00909 de 07 de octubre de 2016, recibido en dicho despacho el día 10 de octubre del mismo año, tal y como consta en el expediente de la actuación.

Al señor DAIRO DE JESUS BEDOYA GIL, se le remitió, mediante Oficio 0122016EE00910 del 07 de octubre de 2016, citación para que comparecieran a esta oficina con el fin de surtir el trámite de notificación personal del Auto de 07 de octubre de 2016.

El Auto que inició la Actuación Administrativa **012-AA-2016-06**, fue notificado así:

- Al señor DAIRO DE JESUS BEDOYA GIL, el día 10 de octubre de 2022.
- A la señora MARGARITA DE LOS DOLORES HENAO RIOS, el día 21 de octubre de 2022.

Así mismo, mediante aviso publicado en la cartelera de las instalaciones de la Oficina, se fijó la citación realizada a los señores MARGARITA DE LOS DOLORES HENAO, JESUS RIOS MALDONADO, DAIRO DE JESUS BEDOYA GIL, y a CONSTRUCCIONES CIVILES SAN

RESOLUCIÓN No.177
(21/12/2022)

**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A
ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA
012-63483”**

EXPEDIENTE No.012-AA-2016-06

MIGUEL LIMITADA EN LIQUIDACION, y a todos los demás que se quisieran hacer parte de la actuación administrativa, citación que se fijó el día 10 de octubre de 2016, y se desfijó el día 18 de octubre de 2016, junto con la copia del Auto de 07 de octubre de 2016.

El 02 de mayo de 2017, se publicó en el diario oficial, Edición No.50.221, la citación para la notificación y el auto de inicio de la actuación administrativa, tal y como consta en el correo electrónico del 05 de mayo de 2017, enviado por el Grupo de Comunicaciones de la entidad, que hace parte del expediente.

PRUEBAS:

Obra como pruebas las siguientes:

Información de la tradición jurídica que reposa en el sistema IRIS DOCUMENTAL, Escritura Pública No.1984 de 16 de abril de 2010 de la Notaria 29 de Medellín, turno 2010-4821.

La Información obrante en los folios de matrícula 012-63532 y 012-63483; y documentos que reposan en las carpetas de los folios de matrícula 012-63532 y 012-63483.

Impresión simple de los folios de matrícula 012-63532 y 012-63483.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Están contemplados en la Ley 1579 de 2012, Estatuto Registral, que establece:

“ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

[...].

b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectiva bien raíz;

[...].

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.” (Subraya fuera del texto original).

RESOLUCIÓN No.177
(21/12/2022)

**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A
ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA
012-63483”**

EXPEDIENTE No.012-AA-2016-06

“ARTÍCULO 8. MATRÍCULA INMOBILIARIA. *Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.*

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

*En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.
[...].”*

“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. [...].”* (Subraya fuera del texto original)

“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 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”.
[...].”

El Artículo 593 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), dispone: “Embargos. Para efectuar embargos se procederá así:
[...].”

RESOLUCIÓN No.177
(21/12/2022)

**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A
ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA
012-63483”**

EXPEDIENTE No.012-AA-2016-06

Si algún bien no pertenece al afectado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; si lo registra, éste de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo. Cuando el bien esté siendo perseguido para hacer efectiva la garantía real, deberá aplicarse lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 468. [...].” (Subraya fuera del texto original).

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA

De los objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria está el de **servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces** y de los otros derechos reales constituidos en ello; **el de dar publicidad**, a los actos que trasladen, transmitan, graven, muden, limiten, declaren, afecten, modifiquen y extingan los derechos **reales sobre los bienes raíces**; y de revestir de **mérito probatorio** todos los instrumentos sujetos a inscripción.

Realizado el estudio del folio de matrícula inmobiliaria 012-63483, se evidenció que en el proceso de registro de la Escritura Pública No.1984 de 16 de abril de 2010 de la Notaria 29 de Medellín, radicada en esta oficina con el turno 2010-4821, se incurrió en un error, toda vez que a pesar de haber registrado los actos de Compraventa, Desafectación de Hipoteca y Constitución de Hipoteca en el folio de matrícula 012-63532, estos no se llevaron en folio de matrícula **012-63483**, correspondiente al parqueadero y útil 01.

La anterior situación conlleva a que se registrara el embargo ejecutivo con acción personal, comunicado mediante Oficio No.1236 de 05 de diciembre de 2013, por cuenta del Juzgado 01 Civil del Circuito de Girardota, dentro del proceso con radicado 2013-00308 (anotación 5), en contra de CONSTRUCCIONES CIVILES SAN MIGUEL LTDA. EN LIQUIDACIÓN, quien ya no era titular de derechos reales de dominio en el folio de matrícula 012-63483.

Con el fin que el folio de matrícula inmobiliaria **012-63483**, refleje la real situación jurídica, deberá ordenarse su corrección, adicionando las anotaciones correspondientes a la Compraventa, Desafectación de Hipoteca y Constitución de Hipoteca, actos contenidos en la citada Escritura Pública No.1984 de 16 de abril de 2010 de la Notaria 29 de Medellín, radicada en esta oficina con el turno 2010-4821; corrección que se hace conforme a lo facultado en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

Así mismo, se deberá dejar sin efecto la medida cautelar decretada mediante el Oficio No.1236 de 05 de diciembre de 2013, por cuenta del Juzgado 01 Civil del Circuito de Girardota, vista en la anotación 5 del folio de matrícula inmobiliaria **012-63483**, por cuanto, tal y como se manifestó, la misma no era procedente, por cuanto la sociedad CONSTRUCCIONES CIVILES SAN MIGUEL LTDA. EN LIQUIDACIÓN, ya no era titular de derechos reales de dominio en el folio de matrícula,

RESOLUCIÓN No.177
(21/12/2022)

**“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A
ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA
012-63483”**

EXPEDIENTE No.012-AA-2016-06

Artículo 2°. Ordénese dejar sin efecto la anotación No.5 del folio de matrícula inmobiliaria **012-63483**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución.

Artículo 3°. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos anteriores, se autorizan las correcciones, adiciones y modificaciones pertinentes al folio de matrícula **012-63483**, dejando las salvedades correspondientes en el campo destinado para ello en medio magnético.

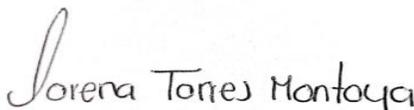
Artículo 4°. Cumplida esta Resolución, se ordena comunicar este Acto Administrativo, remitiendo copia del mismo al Juzgado 01 Civil del Circuito de Girardota, para su conocimiento y fines pertinentes.

Artículo 5°. Notificar la presente Resolución al señor JOSE MAURICIO ESCOBAR BUSTAMANTE, quien actúa en nombre de los señores MARGARITA DE LOS DOLORES HENAO DE RIOS y JESUS RIOS MALDONADO, al representante legal de CONSTRUCCIONES CIVILES SAN MIGUEL LTDA EN LIQUIDACION y al señor DAIRO DE JESUS BEDOYA GIL, informándoles que contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos Seccional de Girardota-Antioquia, y en subsidio el de Apelación, ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán hacerse por escrito en la diligencia de notificación personal, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso; o al vencimiento del término de publicación según el caso (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Artículo 6°. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Girardota, a los veintiún (21) días del mes de diciembre de 2022



LORENA TORRES MONTOYA
Registradora de Instrumentos Públicos
Seccional Girardota – Antioquia

Proyectó: *Luisa Fernanda Velásquez Ortiz*
Profesional Especializado-Abogada ORIP Girardota

Código:
CNEA - PO - 02 - FR – 23
03 – 12 - 2020

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardota – Antioquia**
Dirección: Carrera 14 No.5B-39
Teléfono: (4)2 89-51-14
E-mail: ofiregisgirardota@supernotariado.gov.co