

RESOLUCIÓN No.021
(06/03/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA 012-230”

EXPEDIENTE No.012-AA-2022-04

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

Mediante solicitud de corrección C2021-91 del 21 de mayo de 2021, el señor ELISEO MARTIN BERDUGO DOMINGUEZ, solicita a esta oficina, se proceda a la corrección del folio de matrícula inmobiliaria **012-230**, en el sentido de adicionar el nombre de dos vendedores que quedaron faltando en la anotación 28, tal y como consta en la Escritura Publica No.1102 del 17 de octubre de 2020 de la Notaria Once de Medellín, y que fue radicada en esta oficina con el turno 2020-8222.

Verificada la matrícula 012-230 y las carpetas que contienen cada uno de los documentos y sus soportes correspondientes a la tradición jurídica del inmueble, se constató que la tradición del predio se encuentra incompleta y que la venta realizada mediante la Escritura Publica No.1102 del 17 de octubre de 2020 de la Notaria Once de Medellín, se trata de una compraventa de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota con antecedente registral (venta de cosa ajena).

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante Auto de 23 de febrero de 2022, se dispuso a iniciar la Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 012-230.

El Auto que inició la Actuación Administrativa **012-AA-2022-04**, fue notificado así:

Al señor JUAN CARLOS VELEZ VELEZ, quien actúa como apoderado de BANCOLOMBIA, el día 25 de febrero de 2022.

A la señora BEATRIZ ELENA GARCIA ALZATE, quien actúa como apoderado de JORGE EMILIO MARTINEZ, PEDRO ANTONIO BERDUGO DOMINGUEZ y ELISEO MARTIN BERDUGO DOMINGUEZ, el día 02 de marzo de 2022

RESOLUCIÓN No.021
(06/03/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA 012-230”

EXPEDIENTE No.012-AA-2022-04

Finalmente, el día 27 de diciembre de 2022, se publicó en la página web de la Superintendencia, la comunicación a terceros del inicio de la actuación administrativa, tal y como consta en el correo electrónico enviado por el Grupo de Comunicaciones de la entidad, que hace parte del expediente.

PRUEBAS:

Obra como pruebas las siguientes:

1. Información de la tradición jurídica que reposa en la carpeta del folio de matrícula 012-230 y el Sistema IRIS Documental, en especial la Escritura Pública 1102 del 17 de octubre de 2020 de la Notaria Once de Medellín.
2. La demás información obrante en el folio de matrícula 012-230; y documentos que reposan en la carpeta del folio de matrícula.

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 respectivo 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.”*

“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,*

RESOLUCIÓN No.021
(06/03/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA 012-230”

EXPEDIENTE No.012-AA-2022-04

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 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”

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA:

La función registral en nuestro país es reglada, regida por los principios de rogación, especialidad, prioridad o rango, legalidad, legitimación y tracto sucesivo; y teniendo como objetivos, el de servir de medio de tradición del dominio y de los demás derechos reales constituido en ellos; de dar publicidad de la situación jurídica del inmueble; y de revestir de medio probatorio (Artículo 2° de la Ley 1579 de 2012)

RESOLUCIÓN No.021
(06/03/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA 012-230”

EXPEDIENTE No.012-AA-2022-04

Establece el Artículo 3° de la Ley 1579 de 2012, que, en virtud del 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”*.

El Artículo 8° de la Ley 1579 de 2012, dispone que cada predio debe identificarse con un folio de matrícula inmobiliaria. El parágrafo 2° del citado artículo, señala que la falsa tradición, solo será inscribible en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan; y en el parágrafo 3°, señala que para las inscripciones de los títulos que conlleven la falsa tradición, tales como la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, adjudicación sucesión gananciales, compraventa de cosa ajena, compraventa derechos gananciales, compraventa de derechos y acciones, compraventa de posesión con antecedente registral, etc., se harán bajo el código registral 06.

El artículo 740 del Código Civil nos define que es la tradición: *“Es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”*. Y el artículo 756 del mismo código señala que la tradición de inmuebles se efectúa a través de la inscripción del título en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

A la luz de las anteriores normas, se concluye que solo hay transferencia de dominio u otros derechos reales, en la medida de que quien adquiera el predio derive esa adquisición de quien tiene la titularidad jurídica del derecho real transferido o transmitido. Lo anterior, por cuanto nadie puede dar lo que no tiene, tal como lo dispone el artículo 752 del código civil: *“Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos, que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada”*.

Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición”.

De otro lado cabe anotar, que la jurisprudencia en materia registral ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ella nace de los actos celebrados por los particulares, o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales.

RESOLUCIÓN No.021
(06/03/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA 012-230”

EXPEDIENTE No.012-AA-2022-04

En el caso concreto, tenemos que el día 05 de noviembre de 2020 ,con turno 2020-8222, ingresó para su registro, la Escritura Pública No.1102 de 17 de octubre de 2020 de la Notaria Once de Medellín, mediante la cual los señores WILLIAM MARTINEZ VELASQUEZ, NORA SOFIA MARTINEZ VELASQUEZ, JOSE FERNANDO MARTINEZ VELASQUEZ, MARIA ANGELA MARTINEZ VELASQUEZ, OLGA MARTINEZ VELASQUEZ y MARIA ELENA MARTINEZ DE RESTREPO, transfirieron a favor de los señores BEATRIZ ELENA GARCIA ALZATE, PEDRO ANTONIO BERDUGO DOMINGUEZ y ELISEO MARTIN BERDUGO DOMINGUEZ, el predio identificado con el folio de matrícula 012-230, y acto posterior, los compradores constituyeron Hipoteca a favor de BANCOLOMBIA S.A.

En el proceso de registro de la Escritura Pública No.1102 de 17 de octubre de 2020 de la Notaria Once de Medellín, se incurrió en un error, toda vez que se omitió llevar a dos de las vendedoras, las señoras MARIA ANGELA MARTINEZ VELASQUEZ y OLGA MARTINEZ VELASQUEZ.

Así mismo, del estudio del folio de matrícula 012-230 y del contenido de la Escritura Pública No.1102 de 17 de octubre de 2020 de la Notaria Once de Medellín, se constató que la venta realizada mediante la citada escritura, se trata de una compraventa de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota con antecedente registral (venta de cosa ajena), por cuanto los vendedores solo eran propietarios de los derechos de cuota equivalentes a 7/9 partes, pero lo transferido en la Escritura 1102 fue el 100% del predio, teniendo entonces que, parte de lo transferido se trata de cosa ajena.

De igual manera en el acto de constitución de hipoteca (anotación 29), se tiene entonces que, dicho gravamen se constituyó sobre el 100% del predio, reiterando que, quienes vendieron, solo eran titulares de 7/9 partes, por lo que lo adquirido por los compradores y dado en garantía hipotecaria era en parte, cosa ajena.

Por lo anterior, y de conformidad con las normas que regulan la materia, se hace necesario corregir el folio de matrícula 012-230 en la anotación No.28, adicionando en el campo de personas intervinientes, el nombre de las dos vendedoras faltantes, las señoras MARIA ANGELA MARTINEZ VELASQUEZ y OLGA MARTINEZ VELASQUEZ y así mismo, deberá corregirse las anotaciones No.28 y No.29, adicionando en el campo del comentario de ambas anotaciones que lo transferido e hipotecado se trata en parte de cosa ajena, todo con el fin de que el folio de matrícula exhiba la real situación jurídica del

RESOLUCIÓN No.021
(06/03/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA 012-230”

EXPEDIENTE No.012-AA-2022-04

inmueble; corrección esta que se hace con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, el cual señala el procedimiento para corregir los errores que se incurra en el registro.

En mérito de lo anteriormente expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Girardota, Antioquia,

RESUELVE:

Artículo 1°: Se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria **012-230**, en la anotación No.28, adicionando en el campo de personas intervinientes, el nombre de las dos vendedoras faltantes, las señoras MARIA ANGELA MARTINEZ VELASQUEZ y OLGA MARTINEZ VELASQUEZ, y adicionando en el campo del comentario que lo transferido se trata en parte de cosa ajena, de modo que se lea así:

Radicación 2010-8222, del 05-11-2020, Escritura No.1102 de 17-10-2020, Notaria Once de Medellín; Código acto: 0125; **COMPRAVENTA. DE 7/9 PARTES DE PLENO DOMINIO Y 2/9 PARTES DE COSA AJENA.** Valor: \$189.894.000

DE: MARTINEZ VELASQUEZ WILLIAM	C.C.8.238.012	
DE: MARTINEZ VELASQUEZ NORA SOFIA	C.C.32.414.936	
DE: MARTINEZ VELASQUEZ JOSE FERNANDO	C.C.70.056.583	
DE: MARTINEZ VELASQUEZ MARIA ANGELA	C.C.32.414.837	
DE: MARTINEZ VELASQUEZ OLGA	C.C.32.414.708	
DE: MARTINEZ DE RESTREPO MARIA ELENA	C.C.32.431.031	
A: GARCIA ALZATE BEATRIZ ELENA	C.C.43.272.360	X
A: BERDUGO DOMINGUEZ PEDRO ANTONIO	C.C.71.795.113	X
A: BERDUGO DOMINGUEZ ELISEO MARTIN	C.C.98.595.789	X

Artículo 2°: Se ordena corregir el folio de matrícula inmobiliaria **012-230**, en la anotación No.29, adicionando en el campo del comentario que lo hipotecado se trata en parte de cosa ajena, de modo que se lea el comentario así: “DE 7/9 PARTES DE PLENO DOMINIO Y 2/9 PARTES DE COSA AJENA”

RESOLUCIÓN No.021
(06/03/2023)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO DE MATRICULA 012-230”

EXPEDIENTE No.012-AA-2022-04

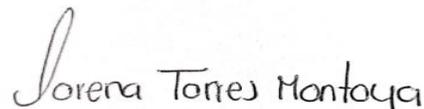
Artículo 3°. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior, se autorizan las correcciones, adiciones y modificaciones pertinentes al folio de matrícula **012-230**, dejando las salvedades correspondientes en el campo destinado para ello en medio magnético.

Artículo 4°: Notificar la presente Resolución a los señores JORGE EMILIO MARTINEZ VELASQUEZ, BEATRIZ ELENA GARCIA ALZATE, PEDRO ANTONIO BERDUGO DOMINGUEZ, ELISEO MARTIN BERDUGO DOMINGUEZ, y al representante legal o a quien haga sus veces de BANCOLOMBIA S.A., 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, o 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 5°: 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, el seis (06) días del mes de marzo de 2023



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: ofiregisirardota@supernotariado.gov.co