

RESOLUCION Nro. 083

09 JUN 2023

Por medio de la cual se decide actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 140-112011.

EXPEDIENTE 2022-140-AA-051.

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MONTERÍA

En uso de las facultades conferidas por el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, la ley 1437 de 2011 y la ley 1579 de 2012

HECHOS Y ANTECEDENTES

1.- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería Córdoba, cursa actuación administrativa referida al expediente 2022-140-AA-051, relativo al Folio de Matrícula Inmobiliaria 140-112011, con turno de corrección 2022-140-3-904, la cual se inició de oficio por esta oficina.

2.- Esta actuación fue aperturada mediante Auto de fecha 25 de octubre del 2022, en el que se ordenó, además del referido inicio, establecer la real situación jurídica del bien identificado con folio de la antes referida matrícula inmobiliaria (140-112011), verificando en específico sus anotaciones 14, 15 y 16, según lo preceptuado en el artículo 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012, y comunicada a los interesados Oscar Andrés Caicedo Cárdenas, Luz Elena Pretel España, Luis Fernando Montes Usta, Adriana Patricia Martínez Luna, Jorge Calle Rojas y Carlos Enrique Bonfante Brunal.

3.- Igual se ordenó tener como prueba el informe escrito con los respectivos soportes que hacen referencia a la inscripción de las anotaciones 14, 15 y 16 del folio de matrícula inmobiliaria ya citado, presentados por el abogado calificador, al servicio de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería y las ordenadas por conducencia y pertinencia durante el transcurso de la actuación administrativa.

4.- Lo anterior se realizó en función de respuesta a la petición presentada por el señor Jorge Calle Rojas, de revocatoria de los actos de inscripción de las anotaciones 14, 15

y 16 de la Matrícula inmobiliaria 140-112011, fundamentado en que: Las anotaciones 14 y 15 de fecha 13 de mayo del 2021, con turno de radicación 2121-140-6-4744, son anteriores a la que se radicó en la anotación 13 que tiene fecha de registro 18/05/2021, turno de radicación 2021-140-6-4865. Lo que le da a entender que el turno de radicación 2021-140-6-4744 del 13/05/2021 (anotaciones 14 y 15) debió registrarse antes del turno de radicación 2021-140-6-4865 del 18/05/2021 (anotación 13), siguiendo los principios establecidos en la norma. Lo que implicó en su criterio la desatención de una medida cautelar de embargo, del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo cuya cancelación solo ocurrió el 18/05/2021.

5.- Revisado el Sistema de Información Registral –SIR, se pudo constatar que en el historial del folio de matrícula inmobiliaria en mención aparece Nota Informativa de Calificación en la que literalmente se expone:

“SE CALIFICA TURNO ANTES DE TURNO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO YA QUE POR ERROR DE CAJA ENGRAPARON EL OFICIO DE CANCELACIÓN DE EMBARGO AL OFICIO DE CANCELACIÓN DE EMBARGO Y EMBARGO DE REMANENTE, EL CUAL NO SE PUDO DEVOLVER YA QUE POSTERIOR SE ENCONTRABA EL TURNO DE CALIFICACIÓN 2021-140-6-4744, EL CUAL CONTENÍA LOS ACTOS DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO E HIPOTECA Y LA HIPOTECA TENIA FECHA DE VENCIMIENTO DOS DÍAS POSTERIOR A SU RADICACIÓN.”

Explicación esta que fuera ampliada en entrevista personal, surtida por la suscrita Registradora con el calificador del turno, de la que se pudo derivar por evidencia el acaecimiento de un error involuntario al momento de ordenar e ingresar la foliatura recibida en el área de radicación en caja, y que condujo al funcionario calificador a la realización de las anotaciones que cuestiona el peticionario, por presunta contradicción al principio de prioridad de los actos en el registro de instrumentos públicos, lo que no es cierto.

Primero porque no obstante la asignación de numeración de las anotaciones, que no correspondió a la que debió habersele dado a cada una de ellas; lo cierto es que los actos que fueron ingresados para registro tenían un orden de ingreso lógico en la cadena registral que les permitía su legalidad y segundo porque partiendo de dicha evidencia de que los referidos actos de inscripción, tienen cabida legal en relación a su procedencia en el registro, bien puede afirmarse que el error de radicación en caja no es fuente de derecho tal y como se desprende de la pretensión última del peticionario, que apalancado en la ocurrencia de este, solicita la revocatoria de la inscripción de la Escritura Publica Nro. 1554 del 30/12/2020 de la Notaria Segunda de Montería.

6.- Adicional a lo anterior ha de mencionarse que, mediante Resolución 04290 del 03/05/2023 de la Subdirección de Apoyo jurídico Registral SNR, se resolvió:

*“Confirmar la Nota devolutiva impresa el 13 de mayo de 2021, con ocasión al turno de radicación 2021-140-6-3027, mediante la cual se negó la inscripción de la Escritura Pública Nro. 600 del 03 de marzo de 2017, otorgada ante la Notaria Segunda de Montería y que contiene los actos jurídicos de **cancelación de hipoteca, división material, compraventa (lote número tres - 3), hipoteca global abierta y sin límite de cuantía en primer grado** vinculados al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria (F.M.I.) 140-112011, de conformidad con la parte considerativa de esta resolución...”*

CONSIDERACIONES

La normatividad referente a los inmuebles y a la corrección de errores está contenida en la Ley 1579 de 2012, de la cual se transcriben los artículos que tienen que ver directamente con el asunto a examinar:

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.

Así las cosas, una vez verificada la comunicación a cada una de las partes interesadas y quedando establecido que las mismas no han tenido participación probatoria activa o pasiva que pudiera incidir en la percepción de este Despacho en relación a lo antes analizado; según fuera ordenado en Auto de apertura de la Actuación Administrativa; se procede a resolver de la siguiente manera:

En merito de lo expuesto este despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: organizar en su orden cronológico las actuales anotaciones 14 (resolución de contrato) y 15 (hipoteca) del folio de matrícula inmobiliaria **140-112011**, las cuales corresponden al turno de radicación **2021-140-6-4744** del 13 de mayo del 2021 contentivo de la inscripción de la escritura pública Nro. 1554 del 30/12/2020 de la Notaria Segunda de Sincelejo, las cuales deben reflejarse en el folio como anotaciones 13 (resolución de contrato) y 14 (hipoteca), para que se luego se refleje como anotación 15 la cancelación providencia judicial de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído, por lo tanto en el folio se reflejaran las anotaciones en el siguiente orden:

Anotación: N° 13 del Folio #140-112011



<input type="checkbox"/> Radicación	2021-140-6-4744	Del	13/5/2021
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 1554	Del	30/12/2020
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	SINCELEJO
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	RESOLUCION CONTRATO	Naturaleza Jurídica	0153
<input type="checkbox"/> Modalidad			

<input type="checkbox"/> Comentario	ESCRITURA 847 DEL 18/7/2013 NOTARIA PRIMERA DE SINCELEJO, CONTENTIVA DEL ACTO DE COMPRAVENTA
<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	MONTES USTA LUIS FERNANDO - CC 78730996 <input type="checkbox"/> Participación
A	PRETEL ESPAÑA LUZ ELENA - CC 34996871 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
Anotación: N° 14 del Folio #140-112011	

<input type="checkbox"/> Radicación	2021-140-6-4744	Del	13/5/2021
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 1554	Del	30/12/2020
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	SINCELEJO
<input type="checkbox"/> Valor	400,000,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	HIPOTECA	Naturaleza Jurídica	0203
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario			
<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	PRETEL ESPAÑA LUZ ELENA - CC 34996871	<input checked="" type="checkbox"/> Participación	
A	MONTES USTA LUIS FERNANDO - CC 78730996	<input type="checkbox"/> Participación	
Anotación: N° 15 del Folio #140-112011			

<input type="checkbox"/> Radicación	2021-140-6-4865	Del	18/5/2021
<input type="checkbox"/> Doc	OFICIO 0004	Del	13/1/2021
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	De	SINCELEJO
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL	Naturaleza Jurídica	0841
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	RDO: 2015-00298-00 EMBARGO DE REMANENTES SOLICITADO POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO SUCRE, MEDIANTE OFICIO 2197 DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015		
<input type="checkbox"/> Cancela a la anotación	12		
<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	PRETEL ESPAÑA LUZ ELENA - CC 34996871	<input type="checkbox"/> Participación	
A	MONTES USTA LUIS FERNANDO - CC 78730996	<input checked="" type="checkbox"/> Participación	
Anotación: N° 16 del Folio #140-112011			

[Firma manuscrita]

<input type="checkbox"/> Radicación	2022-140-6-1193	Del	04/2/2022
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 4532	Del	30/12/2021
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	MONTERIA
<input type="checkbox"/> Valor	915,000,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="checkbox"/> Modalidad	NOVIS		
<input type="checkbox"/> Comentario			

<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	PRETEL ESPAÑA LUZ ELENA - CC 34996871	<input type="checkbox"/> Participación
A	MARTINEZ LUNA ADRIANA PATRICIA - CC 32822310	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

ARTÍCULO SEGUNDO: : Efectuar las salvedades de Ley, en el folio de matrícula 140-112011, con fundamento en la constancia dejada por el abogado calificador en el Sistema de Información -SIR, la presente resolución y con base en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar la presente decisión de conformidad con los artículos 56, 67 y 69 del CPACA, a los señores:

ADRIANA PATRICIA MARTINEZ LUNA	Confidenciales2020@hotmail.com
LUIS FERNANDO MONTES USTA	Carrera 65 # 4-88 Apto 102 Edificio Santillana Barrio el Recreo
LUZ ELENA PRETEL ESPAÑA	A través de la pagina web de la entidad
TERCEROS INDETERMINADOS	A través de la pagina web de la entidad

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido de este Auto a los señores:

OSCAR ANDRES CAICEDO CARDENAS	A través de la pagina web de la entidad
JORGE CALLE ROJAS	pedrojuan77@hotmail.com
CARLOS ENRIQUE BONFANTE BRUNAL	caro-b2014@hotmail.com

PARAGRAFO: Para el actor el presente acto administrativo es una comunicación toda vez que no está legitimado en causa por no ser titular de derecho de dominio.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente decisión procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de Apelación para ante el Director de Registro de esta Superintendencia, el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la



notificación por aviso, o al vencimiento del termino de publicación según el caso. (Art. 76 y Ss del C.P.A.C.A.)

ARTÍCULO SEXTO: En firme esta decisión, efectuar la corrección, proceder con el desbloqueo del folio, y archivar el expediente.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, Y CÚMPLASE

Dado en Montería, Córdoba, **09 JUN 2023**



EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
Registradora Principal
ORIP Montería