

AUTO 05

(Julio 06 de 2022)

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-28970.

EXPEDIENTE 2022-357-AA-05

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA OFICINA DE REGISTRO SECCIONAL DEL ESPINAL

En ejercicio de las facultades otorgadas por la ley 1437 de 2011, la ley 1579 de 2012 Decreto 2163 de 2011 y teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS Y ANTECEDENTES

La señora **SANDRA MILENA CORTÉS PAVA** envía correo electrónico en el que dice:

"Junto con saludarle y esperando se encuentre bien, le envió este documento con el fin de solicitar su colaboración en la corrección de una escritura pública que debería estar cerrada.

Esta solicitud es importante debido que existe un proceso de embargo y me están afectando como heredera directa de mi señora madre. Dicha propiedad no pertenece a la persona involucrada en el proceso de embargo y se ha generado una confusión.

Hago esta solicitud vía email debido a que me es imposible ir personalmente a la oficina tanto del juzgado como de la registraduría y las personas involucradas que son mis padres, quienes fallecieron en 2021.

Anexo los certificados de tradición, certificados de defunción e identificación. Así mismo, anexo copia a la superintendencia de Notariado y Registro en Colombia, sección Bogotá."

A esa petición se dio respuesta según oficio **357-2022-EE-0569** del 05-07-2022, indicándole que:

*"En atención al asunto de la referencia, le remito a usted el Oficio **357-2022-EE-0325** de 08-03-2022 dirigido al Juzgado 2º. Civil del Circuito en donde se le pone presente al Juzgado: "Finalmente se deja en claro que en ninguno de los folios citados **357-18678, 357-18679 y 357-28970** en donde se inscribió el oficio 1125 del 23-10-2018, el señor **LUIS ERNESTO CORTES MONTEALEGRE** figuraba como propietario antes del registro del oficio; este último (**357-28970**) debe quedar cerrado por venta de la última parte y para cerrarlo se necesita que quede sin registro alguno de medidas cautelares."*

HOJA NUMERO DOS (2) DEL AUTO 05 DEL 06 DE JULIO DE 2022.

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-28970

Anexo al presente copia de Oficio y copia de la radicación de corrección 2022-357-3- 249."

A la fecha no se ha obtenido respuesta del Juzgado 2º.civil del circuito de Espinal sobre lo expuesto por esta ORIP a través de oficio 357-2022-EE-0325 de 08-03-2022.

Una vez hecho el estudio al folio de matrícula y a los documentos en el inscritos, se halló que el folio de matrícula inmobiliaria número 357-28970, presenta inconsistencias derivado de la ausencia del cierre al momento de haberse enajenado la parte restante con ocasión de registro de la escritura 372 del 17-04-2001 de la notaría 1ª. del Espinal, acto de compraventa del resto a favor de Luis Ernesto Cortés Montealegre la cual fue inscrita como la anotación 08; con esta inscripción se dio origen a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria número 357-40751 como consta en el certificado de tradición.

Como se dijo antes, este folio no fue cerrado en la anotación 08, lo que dio como consecuencia que al quedar vigente se registraran actos sobre un predio inexistente como fueron las posteriores anotaciones 10, 11 y 12 a saber:

Anotación 10 corresponde al oficio 4602 del 02-12-2016 del Juzgado 1º. Penal Mixto Municipal del Espinal, acto de prohibición de enajenar sin autorización contra Luis Ernesto Cortés Montealegre; esta anotación posteriormente fue cancelada según oficio 085 del 21-01-2022 de mismo juzgado, la cual fue inscrita como la anotación 12.

La Anotación 11 es para el oficio 1125 de 23-10-2018 del Juzgado 2º. Civil del Circuito del Espinal, acto de embargo ejecutivo de acción personal, propuesto por Beatriz Elena Palacino Vanegas y Myrian Alicia Palacino Vanegas, contra Luis Ernesto Cortés Montealegre.

CONSIDERACIONES

Sobre la base de los hechos antes expuestos y surtido el estudio correspondiente a los documentos inscritos, se observa que existen inconsistencias en las inscripciones citadas en el folio de matrícula inmobiliaria 357-28970.

HOJA NUMERO TRES (3) DEL AUTO 05 DEL 06 DE JULIO DE 2022.

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-28970

La Ley 1579 de 2012 señala en su artículo 3º.:

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;

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. "(negrillas y sub rayado mías)

En concordancia con los principios registrales, las anotaciones en los folios de matrícula deben realizarse conforme a todos los anteriores principios y al artículo 49 Ibidem que reglamenta:

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.

Corolario de lo anterior, la misma Ley 1579 de 2012 señala:

"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."

HOJA NUMERO CUATRO (4) DEL AUTO 05 DEL 06 DE JULIO DE 2022.

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-28970

En consideración a la situación jurídica presentada y por cuanto esta norma impone que cada folio de matrícula inmobiliaria debe en todo momento exhibir su real estado jurídico, es procedente iniciar la presente actuación administrativa.

En esta actuación se invita a los interesados que figuran inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria número **357-28970**, a los terceros determinados e indeterminados a que podrán aportar y solicitar las pruebas que consideren apropiadas para el desarrollo de esta actuación administrativa, también podrán expresar sus comentarios con la garantía que serán evaluados.

Este auto se proyecta de conformidad con la evidencia documental registrada, las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria, las normas sobre la materia, por tanto ténganse como pruebas la matrícula **357-28970** y todos los documentos inscritos en el, así como los allegados al expediente, que sean procedentes y pertinentes.

El presente auto se notificará a la solicitante Sandra Milena Cortés Pava, a las personas relacionadas con el proceso de que trata el oficio 1125 de 23-10-2018 del Juzgado 2º. Civil del Circuito del Espinal, acto de embargo ejecutivo de acción personal, propuesto por Beatriz Elena Palacino Vanegas y Myrian Alicia Palacino Vanegas contra Luis Ernesto Cortés Montealegre; se dispondrá publicarlo en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro para notificar a los terceros determinados e indeterminados; se bloqueará el folio de matrícula inmobiliaria número **357-28970**, remitiendo cualquier solicitud de registro a este expediente para evitar decisiones contrarias, advirtiéndoles que contra este auto no procede recurso alguno, según la Ley 1437 de 2011.

En mérito de lo expuesto **LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS SECCIONAL ESPINAL**

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: INICIAR *actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria números **357-28970**, según lo considerado.*

HOJA NUMERO CINCO (5) DEL AUTO 05 DEL 06 DE JULIO DE 2022.

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-8027

ARTICULO SEGUNDO: BLOQUEAR *el folio de matrícula inmobiliaria número 357-28970 remitiendo cualquier solicitud de registro a este expediente para evitar decisiones contrarias, según lo motivado.*

ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR *el presente auto a la solicitante Sandra Milena Cortés Pava, a las personas relacionadas con el proceso de que trata el oficio 1125 de 23-10-2018 del Juzgado 2º. Civil del Circuito del Espinal, acto de embargo ejecutivo de acción personal, propuesto por Beatriz Elena Palacino Vanegas y Myrian Alicia Palacino Vanegas contra Luis Ernesto Cortés Montealegre y se publicará este auto en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro para notificar a los terceros indeterminados advirtiéndoles que contra este auto no procede recurso alguno.*

ARTÍCULO CUARTO: FORMESE *el expediente de conformidad lo establecido en la Ley 1437 de 2011.*

ARTÍCULO QUINTO: *El presente auto rige a partir de la fecha de su expedición.*

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

Dada en el Espinal a los seis (06) días
de Julio de dos mil veintidós (2022)

EMBERG CARTAGENA GARCIA
Registrador Seccional