

RESOLUCIÓN No. 00 00 19
Fecha 30 MAY 2017

**POR LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACION ADMINISTRATIVA
EXPEDIENTE 041-AA-2017-001
MATRICULAS INMOBILIARIAS 041-9395 - 041-17790**

El Registrador Seccional de Instrumentos Públicos del Circulo de Soledad en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 49, 22 del decreto ley 1579 del 2012 ley 1437 del 2011 y decreto 2723 del 2014.

CONSIDERANDO QUE

1. ANTECEDENTE

Mediante solicitud de corrección número 2017-041-3-260 de fecha 16 de marzo del 2017 presentada en la Oficina de Registro de Soledad, el Doctor MIGUEL FLOREZ CASTILLO, mayor de edad, quien se identificó con cédula número 7.439.811 de barranquilla y tarjeta profesional número 29.688 del CSJ, solicita en calidad de apoderado de RADIADORES DEL CARIBE LTDA, el bloqueo de la matrícula 041-9395 presuntamente por falsedad en la escritura pública número

1377 de octubre 22 de 2004 de la notaria única de Santo Tomas, correspondiente a la venta efectuada del señor DONALDO ANTONIO CATINCHI FIGUEROA a NANCY LARA DE LA CRUZ y registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos con fecha 11 de mayo de 2011, en la matrícula inmobiliaria 041-17709.

Manifiesta el peticionario que esta escritura con este número, con esta fecha y de la notaria de Santo Tomas y con este contenido identificados tanto el comprador como el vendedor, no puede estar registrada en el número de matrícula 041-9395 que corresponde a RADIADORES DEL CARIBE LTDA, por compra al señor JOSE MANUEL CAMPO DAZA, a través de la escritura 991 del 20 de abril de 1989 de la notaria segunda de Barranquilla y registrada el 20 de junio de 1990.

Al efectuar el estudio correspondiente se determinó iniciar Actuación Administrativa, la cual inicio con AUTO de fecha 24 de abril del 2017, correspondiéndole el expediente No. 041-AA-2017-001, se profirieron las correspondientes citaciones, notificando al Doctor CESAR AUGUSTO OROZCO ARDILA el día 25 de abril del 2017, en su calidad de apoderado del señor RODOLFO EFRAIN PAZ ALVAREZ y los Señores DONALDO ANTONIO CATINCHI FIGUEROA, LARA DE LA CRUZ NANCY, RADIADORES DEL CARIBE LTDA, TOMA MAZA CALDERA y todas aquellas personas indeterminadas que tengan interés en la presente actuación administrativa, fueron notificadas por aviso, conforme en lo establecido el artículo 67, 68 y 69 del Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, el día 10 de mayo del 2017 a través del diario oficial. Quedando debidamente notificados del AUTO DE APERTURA.

2- Pruebas Aportadas:

1. Escrito presentado por el Dr. MIGUEL FLOREZ CASTILLO
2. Escrito presentado por el DR. CESAR OROZO
3. Copia de la citación para audiencia de primera instancia y la radicación de la segunda instancia ante el juzgado penal del circuito de soledad (Radicación colocada manualmente en la parte superior derecha de la citación)
4. Certificado de tradición N° 041-9395
5. Copia de la escritura 1377 de octubre 22 de 2004 de la notaria de Santo tomas.
6. Acta de declaración juramentada rendida por el ex notario de la época en santo tomas Dr. MANUEL SALVADOR DOMINGUEZ CHARRIS, donde manifiesta que la escritura 1377 de octubre 22 de 2004 es autentica.
7. Certificación del Notario único de Santo Tomas de la pérdida del libro 21 de octubre de 2004, que contiene protocolizadas las escrituras del N° 1370 hasta 1439.
8. Certificado de cámara de comercio (que demuestra la disolución de la empresa RADIADORES DEL CARIBE LTDA y la falta de legitimación para actuar).

2. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Revisando los folios de matrícula inmobiliaria 041-17709 y 041-9395 se puede observar que en dichos folios aparece registrada la escritura 1377 de fecha 22 de octubre de 2004 de la Notaria única de Santo tomas, radicadas bajo los números 2011-16989 de fecha 11 de mayo del 2011 en ella el señor CATINCHI FIGUEROA DONALDO ANTONIO vendió a la señora LARA DE LA CRUZ NANCY el inmueble identificado con matrícula 041-17709, quedando registrada dicha venta en la anotación N°2 y 2016-041-6-5213 de fecha 25 de mayo de 2016 en ella RADIADORES DEL CARIBE LTDA vendió al señor TOMAS MAZA CALDERA el inmueble identificado con matrícula 041-9395, quedando registrada dicha venta en la anotación N° 18.

Teniendo en cuenta que la escritura 1377 de fecha 22 de octubre de 2004 de la Notaria única de Santo tomas, se encontraba registrada en las matriculas inmobiliarias 041-17709 y 041-9395, el suscrito procedió a bloquear las matriculas e iniciar actuación administrativa debido a que nos encontramos ante una inconsistencia registral y según lo establecido en el inciso cuarto del artículo 59 de la ley 1579 de 2012 es nuestra competencia una vez en conocimiento de las posibles irregularidades que se reflejan en el folio, establecer su real y verdadera situación jurídica.

En tal sentido frente a los hechos antes descritos, es menester de este despacho realizar una averiguación administrativa donde se realice un estudio jurídico detallado y se revisen los actos jurídicos registrados en los folios de matrícula 041-17790 y 041-9395. Que se adelanta mediante esta actuación administrativa, procedimiento regulado por las normas contenidas en el código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo, ley 1437 de 2011 y el artículo 49 de la ley 1579 de 2012 que señala que finalidad del folio de matrícula es exhibir en todo momento el estado jurídico del bien; facultad de corrección que tengo como Registrador de instrumentos público, delegado en el inciso cuarto del artículo 59 y el inciso segundo del artículo 60 del estatuto de registro

de instrumentos públicos, los cuales señalan que los errores en la calificación que modifiquen la situación jurídica del bien que hubieren sido publicitados o hayan surtido efectos jurídicos entre las partes o terceros, o las inscripciones efectuadas con violación de una norma que la prohíbe o sean manifiestamente ilegales podrán ser corregidos a través de una actuación administrativa, sin que para ello sea necesario el consentimiento de quien por error accedió al registro, norma que a su vez lo faculta para cancelar los registros cuando se presente prueba de cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido, todo lo anterior con el fin de aclarar la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria N° 041-17790 y 041-9395.

Ley 1579 de 2012. Establece,

“...El escrito debe ser presentado por el titular de un derecho real de dominio o su apoderado.....” En el caso que nos ocupa, no se encuentra con claridad probada la actuación del Dr. MIGUEL FLOREZ CASTILLO, según lo observado el certificado de cámara de comercio, que demuestra la disolución de la empresa RADIADORES DEL CARIBE LTDA y la falta de legitimación para actuar.

El Artículo 3 de la misma norma, establece el principio de rogación.” Los asientos de registro se practican a solitud de parte interesada, sea por el notario, orden judicial y/o administrativa” pero además el bloqueo del folio solo puede ampararse en situaciones legalmente previstas y atendiendo el principio de rogación.

De igual modo la norma, establece que una vez radicado el documento y ante su calificación se procede a verificar que los datos consagrados en la radicación

corresponda fielmente al mismo, a su vez reza que el proceso de registro de un título se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado y además cuando se habla de ilegalidad se establece que solo son registrados los títulos o documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, para su inscripción.

En el derecho registral se establecen unos principios entre ellos el de Rango y Prioridad o Rango, los cuales fijan lo siguiente.

Principio de 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.

Por otro lado en razón a los artículos 49 y 59 Ley 1579 de 2012, autorizan al registrador para corregir los errores presentados con ocasión a la inscripción del documento público, y estableciéndose que 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.

Principio de legitimación. Gozan de variedad los documentos mientras no se demuestre lo contrario

En mérito de lo expuesto este despacho Dispone.

RESUELVE.

ARTICULO PRIMERO. Ordénese, el desbloqueo de las matrículas inmobiliarias N° 041-17790 y 041-9395, teniendo en cuenta que el Dr. FRANCISCO MARIA MEJIA DE LA HOZ, notario actual de la Notaria única de santo tomas certifica que

fue hurtado el libro N° 21 de octubre de 2004, que contiene protocolizadas las escrituras del N° 1370 hasta la 1439, rango en la que se encuentra la escritura objeto de esta investigación administrativa, además teniendo en cuenta que el Notario de la época Dr. MANUEL SALVADOR DOMINGUEZ CHARRIS, realizo declaración juramentada el día 21 de enero de la presente anualidad, donde declara que la escritura 1377 de octubre 22 de 2004 donde aparece como comprador el señor TOMAS MAZA CALDERA y como vendedor la sociedad RADIADORES DEL CARIBE LTDA la cual aparece registrada en la matrícula 041-9395 contiene su firma en calidad de Notario Único de Santo Tomas.

ARTICULO SEGUNDO. Que sea la jurisdicción ordinaria la que dirima este conflicto, teniendo en cuenta lo expuesto por el suscrito en el artículo anterior.

ARTICULO TERCERO. . **Ordénese, Citar y Notificar** al Doctor CESAR AUGUSTO OROZCO ARDILA, en su calidad de apoderado del señor RODOLFO EFRAIN PAZ ALVAREZ y los Señores DONALDO ANTONIO CATINCHI FIGUEROA, LARA DE LA CRUZ NANCY, RADIADORES DEL CARIBE LTDA, TOMA MAZA CALDERA, Haciéndoles entrega de una copia de la misma o en su defecto dar aplicación al artículo 69 del C.P.A. Y DE LO C.A.

ARTICULO CUARTO. Contra la presente providencia procede el recurso de Reposición ante el Registrador Principal de Instrumentos Públicos y en subsidio la Apelación, ante la Dirección Nacional de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse Los cuales deberán interponerse dentro De las cinco (5) días siguientes a la notificación (Art. 50 y 51 del C.C.A. (Decreto 2163 del 17 de junio de 2011).

ARTICULO QUINTO. Esta resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

COMUNIQUESE NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dado En Soledad a los Treinta (30) días del mes de mayo del 2017.



DAVID DE CASTRO MACIAS
Registrador Seccional de Instrumentos
Públicos de Soledad