

2017-357-0211

Espinal, Febrero 10 de 2017

**Señores**

**HEREDEROS DE MARTHA MORENO CASTAÑEDA  
TERCEROS DETERMINADOS  
TERCEROS INDETERMINADOS**

## **NOTIFICACIÓN POR AVISO**

**Ref: RESOLUCIÓN 03 DEL 20-01-2017. EXP: 2016-357-A.A.**

*De conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de Enero 18 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le(s) libro **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la **RESOLUCIÓN 003 DEL 20-01-2017**, proferida por esta Oficina, Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422, advirtiendo que contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación para ante la Sub Dirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro según el Decreto 2723 del 29-12-2014, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, según lo dispone la ley 1437 de 2011. Se anexa copia de la resolución en diecisiete (17) hojas.*

Cordialmente,

**EMBERG CARTAGENA GARCIA**  
Registrador Seccional.

c.c. consecutivow.b.t

## **RESOLUCIÓN 03**

(ENERO 13 DE 2017)

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422.*

### **EXPEDIENTE 2016-357-AA-01**

## **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 2723 del 29-12-2014 y teniendo en cuenta los siguientes:

### **HECHOS Y ANTECEDENTES**

El 08-07-2016 se recibió escrito del Doctor Pedro José Silva Martínez en calidad de apoderado de Ricardo Moreno Castañeda heredero de Martha Moreno Castañeda según poder especial que allega con nota de presentación personal ante Juzgado, al que se le dio turno de corrección 2016-3567-3-365 del 12-07-2016.

El 27-07-2016 se recibió escrito del Doctor Pedro Antonio Bejarano Garay en calidad de apoderado de Nelson Álvarez y Mariela Díaz Ortiz según poderes especiales que allega con nota de presentación personal ante notaría.

A las anteriores peticiones y escritos, este despacho les dio respuesta mediante los oficios 2016-357-1036 y 2016-357-1037 del 10-08-2016, indicándoles que se haría el estudio integral para seguir el trámite pertinente, el cual una vez realizado arroja como resultado que los folios de matrícula inmobiliaria 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422 presentan inconsistencias en sus anotaciones y en los documentos que las respaldan y por ello es necesario iniciar la presente actuación administrativa.

Derivado de lo anterior, esta Oficina profirió auto fechado 23-08-2016 por el cual se inició la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422.

**HOJA NUMERO DOS (2) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

Mediante los oficios 2016-357-1140 al 2016-357-1146 se libraron las citaciones a los interesados, a los herederos de Martha Moreno Castañeda, a los terceros determinados e indeterminados. Se notificaron los apoderados y también se hicieron las publicaciones en la página web de la entidad, en el diario oficial y en la cartelera de la entidad para efectos de surtir la notificación a los herederos de Martha Moreno Castañeda, a los terceros determinados e indeterminados, según obra en el expediente.

El 03-10-2016 se recibió escrito del apoderado de Nelson Álvarez y Mariela Diaz Ortiz, mediante el cual anexa unos documentos relacionados con el remate de los predios 357-5386 y 357-5387 y además pidió se practicaran unas pruebas

Con auto de fecha 21-10-2016, este despacho previa las consideraciones negó la práctica de las pruebas solicitadas y notificar de dicho auto al apoderado quien lo hizo el 04-11-2016 previa citación con oficio 2016-357-1429 del 31-10-2016.

En el auto de apertura se enunciaron los antecedentes, las inconsistencias advertidas, las anotaciones que contiene cada folio de matrícula determinándolas una a una, se advirtieron cuáles eran las inconsistencias, se invitó a los interesados y titulares de derechos reales, a la parte solicitante y las personas que figuran inscritas en éste a que podían aportar y solicitar las pruebas que consideraran apropiadas para el desarrollo de esta actuación administrativa, también que podían expresar sus comentarios con la garantía que serían escuchados y evaluados.

## CONSIDERACIONES

En el auto de apertura de la actuación administrativa, fueron examinadas las evidencias documentales, se hizo el estudio a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422, a los documentos en ellos inscritos, se observó que presentan varias inconsistencias en las estipulaciones, declaraciones y las anotaciones que se derivaron lo que arrojó este resultado:

*“1.- Que la diligencia de remate al realizarse sobre los predios 357-5386 y 357-5387, debió anotarse en dichos folios y no abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria (357-47005) por cuenta del alinderamiento y descripción que hizo el perito en su diligencia.*

**HOJA NUMERO TRES (3) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

---

*2.- Que la diligencia de remate no se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria número 357-5386 tal como quedó consignado en el acta de la diligencia de remate y en el auto aprobatorio.*

*3.- Que la diligencia de remate no se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria número 357-5387 tal como quedó consignado en el acta de la diligencia de remate y en el auto aprobatorio.*

*4.- Como quiera que no se registró el remate en los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386 y 357-5387 que identifican los inmuebles embargados y rematados, se originó que se registrara la escritura 4086 del 30-10-1987 de la notaría 14 de Bogotá, en el folio 357-5387 pues el inmueble figuraba en cabeza del anterior propietario Ignacio Carrizosa Rincón. Para la fecha en que se otorgó la citada escritura el inmueble estaba embargado (13-04-1987) por cuenta del proceso ejecutivo que terminó con el remate.*

*5.- Que el registro de la escritura 4086 del 30-10-1987 de la notaría 14 de Bogotá, en el folio 357-5387 era improcedente por cuanto el predio no era del vendedor.*

*6.- Como con el registro el 23-05-2016 de la escritura 4086 del 30-10-1987 de la notaría 14 de Bogotá, se abrió un nuevo folio de matrícula inmobiliaria al que le correspondió el número 357-64646, esa asignación es improcedente por cuanto tiene su origen en un acto no registrable.*

*7.- Que el folio de matrícula 357-47005 no era procedente abrirlo para el predio descrito por el perito en su diligencia, pues el acto fue la diligencia de remate sobre dos inmuebles identificados con los folios de matrícula 357-5386 y 357-5387 y su aprobación se refiere a ellos y dicho acto no es constituyente de un englobe el cual tiene su reglamentación de manera especial.*

*8.- Como quiera que no era procedente abrir el folio de matrícula 357-47005 por no existir acto idóneo de englobe, tampoco era procedente inscribir la escritura 661 del 11-10-2005 de la notaría 1ª. de Espinal pues ese acto de englobe además de no gozar de antecedente registral, tampoco reúne las condiciones de legalidad pues no se enmarca dentro de las formas de aclaración de área y linderos de que trata el decreto 1711 de 1984.*

*9.- Tampoco procedía la inscripción de la escritura 1363 del 30-12-2013 de la notaría 1ª. de Espinal por los motivos expuestos.*

**HOJA NUMERO CUATRO (4) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

**10.-** *la escritura 4086 del 30-10-1987 de la notaría 14 de Bogotá tiene la alinderación conforme a los títulos antecedentes pero omiten citar las medidas que ellos tienen y que figuran enunciadas en el folio de matrícula "1.00 metros de frente por 1.00 metros de fondo".*

**11.-** *Sobre la base de lo anterior se puede inferir que el predio tenía un área de un metro cuadrado, lo que riñe con la aclaración de áreas y linderos según la escritura 172 del 06-03-1997 de la notaría 2ª. de Espinal la cual no tiene soporte documental como lo exigía el Decreto 1711 de 19784. El área figura aumentada injustificadamente.*

**12.-** *En la citada escritura de aclaración de área y linderos, realizan una descripción física de construcción en el inmueble que no corresponde con las evidencias documentales de los antecedentes."*

Las anteriores observaciones fueron enunciadas en el auto de apertura sobre la base de la información documental que figura inscrita en cada folio de matrícula.

Son los principios registrales los que primero deben tenerse en cuenta en el proceso de registro, pues las evidencias registrales y las inscripciones deben reflejarse en cada uno de los folios de matrícula conforme al principio de prioridad o rango que está establecido en el anterior estatuto registral según Decreto 1250 de 1970 en su artículo 27 hoy recogido de manera especial en la ley 1579 de 2012:

**Artículo 3° 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;*

**HOJA NUMERO CINCO (5) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

**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.**

Es importante tener en cuenta estos principios que tienen su aplicación en este caso particular en consideración a que en el folio de matrícula inmobiliaria se anotarán de manera consecutiva y cronológica todos los actos registrables según el literal b, que en consonancia con el literal c., estos asientos registrales se hacen en el orden de radicación, teniendo preferencia el que primero se radique y sea registrable.

Revisados nuevamente los documentos, se encontró que estos principios no fueron aplicados respecto de los casos expuestos en los numerales enunciados del uno al doce, pues de un lado el remate no se llevó a los folios de matrícula inmobiliaria de cada inmueble rematado (357-5386 y 357-5387), por cuanto en los documentos allegados con el remate también se anexó la diligencia de inspección pericial en la cual erradamente dicho auxiliar de la justicia los identificó con un solo alinderamiento, lo que conllevó a esta Oficina al error al interpretarlo como un solo bien.

Como consecuencia del error al haber anexado la diligencia de inspección pericial se indujo a que esta oficina asignara el folio de matrícula inmobiliaria número 357-47005, sin tener en cuenta que allí no se trataba de un englobe que conlleve la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, así como está regulado en la ley 1579 artículo 51, que cita señala:

***Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.(negrillas y subrayado mias)***

La misma reglamentación tenía el Decreto 1250 de 1970.

Como se ha dicho y así lo demuestra la evidencia documental, la diligencia de remate se hizo sobre dos inmuebles independientes, por tanto dicho remate no es un acto de englobe que se enmarque dentro de los que con su registro, den origen a un nuevo inmueble y por consiguiente la apertura de un nuevo folio de matrícula.

**HOJA NUMERO SEIS (6) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422.*

Lo anterior significa que la diligencia de remate y su aprobación deben inscribirse en los folios de matrícula inmobiliaria 357-5386 y 357-5387 que corresponde a los bienes inmuebles rematados y adjudicados.

Como dicho acto de remate no se registró en los folios de matrícula inmobiliaria 357-5386 y 357-5387, sino que fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 357-47005 como si se tratara de un solo inmueble, se debe corregir esa inconsistencia excluyendo de este último folio de matrícula el acto de remate de fecha 10-06-2005 del Juzgado 1º. Civil de circuito de Espinal (Tolima), inscrito como anotación 01, trasladándolo a los folios de matrícula inmobiliaria 357-5386 y 357-5387 en los cuales debe inscribirse el acto, según se desprende del literal b., del artículo 3º. De la ley 1579 de 2012:

*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;*

Dichas anotaciones se harán conforme al principio registral de prioridad y rango consagrado en el mismo artículo en el literal c.,:

*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;*

Es decir que una vez excluida la anotación 01 del folio de matrícula inmobiliaria número 357-47005 que corresponde al remate por los motivos antes expuestos, se trasladará e inscribirá en los folios 357-5386 y 357-5387 en el orden cronológico en el que fueron radicados respetando el principio de prioridad.

Como quiera que el folio de matrícula inmobiliaria número 357-47005 fue abierto para un predio inexistente jurídicamente de conformidad con lo antes expuesto y teniendo en cuenta que en éste se inscribieron las anotaciones 02 y 03 que corresponden a las escrituras 661 del 11-10-2005 y 1363 del 30-12-2013 ambas de la notaría 1ª. de Espinal, para los actos de actualización cabida y de nomenclatura respectivamente, estos actos al referirse a un inmueble inexistente no son objeto de registro, pues por sustracción de materia no se puede aclarar, modificar o actualizar lo que no existe, pues en esas escrituras se aclara cambiando el objeto de la aclaración, lo que no es permitido por el Decreto 2148 de 1983 en su artículo 48:

**HOJA NUMERO SIETE (7) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

---

**Art. 48.** - Inc. 1, modificado, art. 3, D. 231 de 1985: "**Cuando se pretenda cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá utilizarse escritura de corrección ni aclaratoria.** En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como acto sin cuantía". (negrillas mias)

Lo anterior significa que los actos de actualización de cabida y de nomenclatura de que tratan las anotaciones 02 y 03 del folio de matrícula inmobiliaria número 357-47005, no son objeto de registro por no cumplirse con el principio de legalidad consignado en el literal d., del artículo 3º. De la ley 1579 de 2012:

*d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;*

Por lo antes expuesto, de conformidad con las evidencias documentales, con los hechos demostrados y las normas citadas, estas anotaciones se excluirán del folio de matrícula sin trasladarlas a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386 y 357-5387 pues los elementos como los linderos y cabida no corresponden con ninguno de ellos.

Una vez excluidas la totalidad de las anotaciones que tiene el folio de matrícula inmobiliaria número 357-47005, éste será cerrado por todos los motivos, hechos y fundamentos legales expuestos anteriormente.

Como quiera que a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386 y 357-5387 se llevará el acto de remate de fecha 10-06-2005 del Juzgado 1º. Civil de circuito de Espinal (Tolima), a favor de Nelson Álvarez y Mariela Díaz Ortiz, estas inscripciones se harán respetando el principio de prioridad o rango antes enunciado. Lo anterior por cuanto el folio de matrícula inmobiliaria número 357-5386 no presenta inconveniente alguno, lo que no sucede con el folio de matrícula inmobiliaria número 357-5387 pues en este figura inscrita como anotación 10 de fecha 23-05-2016, la escritura 4086 del 30-10-1987 de la notaría 14 de Bogotá, que corresponde el acto de compraventa parcial que hizo Ignacio Carrizosa Rincón a favor de Martha Moreno Castañeda, a la que le abrió el folio de matrícula 357-64646 por ser venta parcial según ley 1579 de 2012:

**HOJA NUMERO OCHO (8) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

**Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe.** Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, **se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula**, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión. (negrillas y subrayado mías)

Lo anterior situación se produjo por cuanto el folio (357-5387) no presentaba en ese momento inconsistencia alguna y dicha escritura fue traída para su registro por parte del interesado, sin advertirse a esta oficina que ese predio había sido rematado y que antes de otorgamiento de la escritura de compraventa de fecha 30-10-1987, éste estaba embargado por cuenta de oficio 198 del 10-04-1987, incumpliendo el vendedor con el artículo 1521 del Código Civil Colombiano:

**ARTICULO 1521. ENAJENACIONES CON OBJETO ILICITO.** Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) **De las cosas embargadas por decreto judicial**, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello. (negrillas y subrayado mías)

Como quiera que hecho el estudio a los documentos, se encontró que primero se radicó e inscribió el remate de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386 y 357-5387 y que como dicha anotación se llevará a éstos por obra de esta actuación, debe darse aplicación a otro principio registral como es el de tracto sucesivo literal f., del artículo 3º. De la ley 1579 de 2012:

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.

Lo anterior en consideración a que quien enajenó el inmueble no era el propietario configurándose con ello el principio de prioridad o rango pues el primero en el registro primero en el derecho y los hechos demuestran que primero se radicó e inscribió el remate del bien inmueble y luego la compraventa aunque ella sea de fecha anterior.

Por estos argumentos, por las evidencias documentales y por las normas citadas, se procederá a corregir esta inconsistencia.

**HOJA NUMERO NUEVE (9) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

---

Por lo anterior se ordenará excluir del folio de matrícula inmobiliaria número 357-5387 la anotación 10 de fecha 23-05-2016, la escritura 4086 del 30-10-1987 de la notaría 14 de Bogotá, que corresponde el acto de compraventa parcial que hizo Ignacio Carrizosa Rincón a favor de Martha Moreno Castañeda, a la que le abrieron el folio de matrícula 357-64646.

El folio de matrícula 357-64646 fue asignado el 01-06-2016 sobre la base del registro de la escritura 4086 del 30-10-1987 de la notaría 14 de Bogotá, que corresponde el acto de compraventa parcial que hizo Ignacio Carrizosa Rincón a favor de Martha Moreno Castañeda, desprendido del folio 357-5387 y como quiera que esta anotación será excluida del folio 357-5387 también se excluirá del folio segregado, ordenando su cierre.

De otro lado se observa que en la misma escritura 4086 del 30-10-1987 de la notaría 14 de Bogotá., Martha Moreno Castañeda, compró dos inmuebles (357-5387 y 357-5422), el primero de ellos se describe como:

*“Un lote de terreno con Construcción de casa de bahareque y techo de barro y zinc, situado en la calle 9a, del Espinal Tolima, y distinguido en la nomenclatura urbana de esa localidad con el número cuatro veintinueve cuarenta y uno de la calle Décima ( 4-29/41 de la calle 0\), con un área aproximada de seiscientos metros cuadrados ( 600 metros cuadrados), y los siguientes linderos tomados del título de adquisición: POR EL SUR con solar y casa de la sucesión de Vidante Dávila 1 POR EL ORIENTE con solar y casa de Florentino Puentes; por el NORTE, con terrenos del municipio ocupados con casa de Florentino Puentes, Rosa y Lucrecia Peñuela; y por el OCCIDENTE, calle Novena (9a.); de por medio con casa de la Iglesia del Espinal ocupada por el Colegio de Santa Inés.”*

Esta descripción corresponde al predio con folio de matrícula inmobiliaria número 357-5387, sin embargo este predio aunque lo adquirió antes del remate nunca le fue adjudicado en éste, pues para la fecha en la que se registró en el folio de matrícula 357-5422 (02-02-1988 con turno), el predio 357-5387 estaba embargado y solo se podía hacer el registro respecto del inmueble relacionado en el literal b.

En ese título también adquirió otro inmueble, que corresponde al del literal b., que de acuerdo a los linderos allí descritos corresponde al predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 357-5422.; en la escritura 4086 lo describen así:

**HOJA NUMERO DIEZ (10) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422

b).- Una faja de terreno que se desmembra de uno de mayor extensión, junto con el garaje que se encuentra construido en el mismo, ubicado en el área urbana del Espinal, Calle 10ª, cuyos linderos son: NORTE, con solar de la casa de la misma Margarita Navarro ORIENTE, con solar de Florentino Puentes; POR EL SUR, con el solar que se desengloba de propiedad de las vendedoras y por el OCCIDENTE calle diez (10) de por medio con Local del Colegio de Nuestra del Rosario. (sic). A pesar del área y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto y este inmueble se distingue en la nomenclatura urbana actual con el número 4-46 de la calle 9a.

Sin embargo, es de precisar que allí indican que dichos inmuebles los adquirió el vendedor por adjudicación en la sucesión de Cecilia Parga Carrizosa según sentencia del Juzgado segundo civil del circuito del Espinal. Revisados los títulos de las anotaciones 01 a la 03, tiene la siguiente descripción:

"FAJA DE TERRENO QUE SE DESENGLOBA DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DEL ESPINAL, CALLE 10, CONSTANTE DE UN METRO DE FRENTE POR UNO DE FONDO. HASTA ENCONTRAR LA COLINDANCIA CON EL SOLAR DE PROPIEDAD DE FLORENTINO FUENTES S., Y CUYOS LIDENROS ESPECIALES SON: NORTE, CON SOLAR DE LA CASA DE LA MISMA MARGARITA NAVARRO; ORIENTE, CON SOLAR DE FLORENTINO PUENTES; POR EL SUR, CON EL SOLAR DE DESENGLOBE DE PROPIEDAD DE LAS VENDEDORAS Y POR EL OCCIDENTE, CALLE 10 DE POR MEDIO LOCAL DEL COLEGIO DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO. (MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN MAT.275.FL.275.T.8. ESPINAL.)

Nótese que en la descripción de predio 357-5422 según la escritura 4086 del 30-10-1987 de la notaría 14 de Bogotá, no incluyeron parte de la descripción de los títulos anteriores: "FAJA DE TERRENO QUE SE DESENGLOBA DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DEL ESPINAL, CALLE 10, CONSTANTE DE UN METRO DE FRENTE POR UNO DE FONDO.....".

Martha Moreno Castañeda por medio de la escritura 172 del 06-03-1997 de la notaría segunda de Espinal, procede a aclarar área y linderos manifestando que:

"mediante Escritura Publica número 4.086 de octubre treinta (30) de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la notaria Catorce de Santafé de Bogotá, adquirió por compra que hizo a IGNACIO CARRIZOSA RINCON, el siguiente bien inmueble: LOTE DE TERRENO, junto con las mejoras sobre el levantadas, ubicado en la calle diez (10) número cuatro – veintinueve / cuarenta y uno (4-29/41) de la nomenclatura urbana del Espinal Tolima, con un área aproximada de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600.00 MTS.2), y cuyos linderos son: por el SUR, consolar y casa de la sucesión de VIDANTE DAVILA; por el ORIENTE, con solar y casa de FLORENTINO PUENTES; por el NORTE, con terrenos del Municipio ocupados con casa de FLORENTINO PUENTES, ROSA Y LUCRECIA PEÑUELA, y por el OCCIDENTE, con calle noventa (9ª) de por medio con casa de iglesia del Espinal ocupada por el colegio de Santa Inés, dicho inmueble posee la Matrícula Inmobiliaria número 357-0005422 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos seccional Espinal Tolima"

## HOJA NUMERO ONCE (11) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017

Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422

La afirmación de la otorgante es incorrecta, pues las evidencias documentales no lo muestran así. En ella dice que en la: "...Escritura Publica número 4.086 de octubre treinta (30) de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la notaria Catorce de Santafé de Bogotá, adquirió por compra que hizo a IGNACIO CARRIZOSA RINCON, el siguiente bien inmueble: LOTE DE TERRENO, junto con las mejoras sobre el levantadas, ubicado en la calle diez (10) número cuatro – veintinueve / cuarenta y uno (4-29/41) de la nomenclatura urbana del Espinal Tolima, con un área aproximada de SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (600.00 MTS.2),..."

Por ello es importante transcribir apartes de las estipulaciones que contienen los documentos.

Al partir de una premisa equivocada como es cambiar o confundir los inmuebles que ella había adquirido (357-5387 y 357-5422), afirmando de manera desafortunada lo que no era cierto frente a la evidencia documental, se hizo incurrir en error a esta Oficina.

Estas manifestaciones de la otorgante Martha Moreno Castañeda respecto del predio que se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria número 357-5422, son hechos desafortunados pues no corresponden a la realidad jurídica del antecedente registral.

Sobre la base de esas estipulaciones incorrectas sin soporte documental, procede la otorgante Martha Moreno Castañeda de manera unilateral a:

*SEGUNDO: Que con el fin de determinar específicamente el inmueble de propiedad de la compareciente, procede mediante la presente escritura pública a ACTUALIZAR tanto la extensión como los linderos, teniendo **como base el avaluo realizado por la firma "SERINCA LTDA"**, que se aporta para su respectiva protocolización para que el señor Registrador proceda de conformidad. (negritas y subrayado mías)*

A continuación señala y afirma:

*"TERCERO: Manifiesta la compareciente que la Actualización tanto de la extensión como de los linderos que por esta escritura pública se efectúa consiste en que el predio del Cual es propietaria y que hoy posee tiene una extensión real de quinientos noventa y seis metros cuadrados con cincuenta y ocho centímetros cuadrados .., (596.50 Mts.25., junto con la construcción ...."*

A continuación describe las mejoras existentes como es la casa y dos locales enunciando las anexidades que tienen. A continuación señala:

**HOJA NUMERO DOCE (12) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

*"ubicado en la calle diez (10) número cuatro veintinueve / cuarenta y uno (4-29/41) de la ciudad del Espinal Tolima cuyos linderos actualizados según el avalúo del inmueble elaborado por la inmobiliaria "SERINCA LTDA", son los siguientes: Por el SUR con solar y casa de la sucesión de Vidante Davila hoy propiedad del Banco Colombiano en cuarenta y nueve metros (49.00 Mts); por el ORIENTE con casa y solar que fue de Florentino Puentes, hoy de propiedad del Banco de Occidente en extensión de diez metros 10.00 Mts); por el NORTE con terrenos del Municipio ocupados por los sucesores de Florentino Puentes, Rosa y Lucrecia Peñuela; y, por el OCCIDENTE, con la calle 10 de por medio con casa que ocupaba el colegio Santa Inés, hoy COOPERAMOS en doce metros noventa centímetros (12.90 Mts). Predio este que posee la ficha catastral 01-01-090-0015-000 y la matrícula inmobiliaria número 357-0005422 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Espinal Tolima." (negrillas y subrayado mías)*

Dicha actualización no se hizo conforme a los requisitos legales establecidos en el artículo 5º. del Decreto 1711 de 1984:

*Artículo 5º.- Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble, los bienes objeto de transferencia, constitución o limitación del dominio se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquél. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral, el registrador de instrumentos públicos no la inscribirá.*

En el texto de la escritura se anuncia como soporte documental del acto de aclaración y modificación de área y linderos, el avalúo hecho por la firma "SERINCA LTDA", el cual aportan en la escritura, el cual además no versar sobre el inmueble correcto no es el documento idóneo señalado en la ley ni el procedimiento establecido.

En dicho documento escritura 172 del 06-03-1997 de la notaría segunda de Espinal, no solamente contiene el acto de aclaración y actualización de área y linderos, también contiene el acto de constitución de hipoteca a favor de Caja Cooperativa de Ahorro y Crédito Social "COOPERAMOS", el cual fue otorgado por la misma persona y sobre la base de la actualización de área y linderos del primer acto, siendo inscrito como la anotación 14.

Como el acto de hipoteca fue otorgado sobre la misma base del soporte documental de actualización de linderos y área, debe por tanto correr la misma suerte del primer acto.

**HOJA NUMERO TRECE (13) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

---

En la actualidad la hipoteca constituida por la escritura 172 del 06-03-1997 de la notaría segunda de Espinal, a favor de Caja Cooperativa de Ahorro y Crédito Social "COOPERAMOS", ya fue cancelada por medio de la escritura 343 de 15-12-2002 de la notaría segunda del Espinal, inscrita como anotación 15.

Sobre la base de estos hechos expuestos, al no haberse cumplido en la escritura 172 del 06-03-1997 de la notaría segunda de Espinal, con el requisito legal consignado en el artículo 5º. Decreto 1711 de 1984, respecto de la actualización de área y linderos, es fácil concluir que este acto no era legalmente admisible como lo consagraba el Decreto 1250 de 1970 en su artículo 37, hoy recogido de manera especial en la ley 1579 art. 3º. Por lo anterior se excluirá del folio de matrícula inmobiliaria número 357-5422 la escritura 172 del 06-03-1997 de la notaría segunda de Espinal, inscrita como las anotaciones 13 y 14 y la anotación 15 correspondiente a la escritura 343 de 15-12-2002 de la notaría segunda del Espinal, que canceló la anotación 14.

La ley 1579 indica que cada folio de matrícula inmobiliaria debe en todo momento exhibir su real estado jurídico, en cumplimiento del artículo 49 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.*

De conformidad las normas antes expuestas, las evidencias documentales inscritas, la situación jurídica presentada y por cuanto el artículo 49 de la ley 1579 de 2012 exige que cada folio de matrícula inmobiliaria debe en todo momento exhibir su real estado jurídico, es procedente corregir las inconsistencias advertidas. De lo corregido de dejará constancia en la casilla de salvedades de los folios de matrícula inmobiliaria involucrados en esta actuación.

La presente decisión se notificará a: los solicitantes, apoderados, a los herederos de Martha Moreno Castañeda, Nelson Álvarez, a los terceros determinados e indeterminados, lo cual se surtirá mediante la publicación en la página web de la entidad y en el diario oficial, advirtiéndoles que contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación para ante la Sub Dirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, según lo preceptuado en la ley 1437 de 2011.

**HOJA NUMERO CATORCE (14) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**  
*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

---

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

**RESUELVE:**

- ARTÍCULO PRIMERO:** ***EXCLUIR** del folio de matrícula inmobiliaria número 357-47005 la anotación 01, correspondiente a la sentencia de fecha 10-05-2005 del Juzgado 1º. Civil Municipal del Espinal, inscrita como acto de adjudicación en remate, de Ignacio Carrizosa Rincón, a favor de Nelson Álvarez y Mariela Díaz Ortiz, según lo manifestado en la parte considerativa de la presente providencia.*
- ARTÍCULO SEGUNDO:** ***EXCLUIR** del folio de matrícula inmobiliaria número 357-47005 la anotación 02, de fecha 12-10-2005 que se refiere a la escritura 661 del 11-10-2005 de la Notaría 1ª. del Espinal, inscrita como acto de actualización cabida, a nombre de Nelson Álvarez y Mariela Díaz Ortiz, de acuerdo a lo considerado en la presente decisión.*
- ARTÍCULO TERCERO:** ***EXCLUIR** del folio de matrícula inmobiliaria número 357-47005 la anotación 03, fecha 03-01-2014 que corresponde a la escritura 1363 del 30-12-2013 de la Notaría 1ª. del Espinal, inscrita como acto de actualización de nomenclatura, a nombre de Nelson Álvarez y Mariela Díaz Ortiz, de conformidad con los motivos expuestos.*
- ARTÍCULO CUARTO:** ***TRASLADAR** e incluir en los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386 y 357-5387, la sentencia de fecha 10-05-2005 del Juzgado 1º. Civil Municipal del Espinal, acto de adjudicación en remate, de Ignacio Carrizosa Rincón, a favor de Nelson Álvarez y Mariela Díaz Ortiz, según lo enunciado en las consideraciones de la presente.*

**HOJA NUMERO QUINCE (15) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

---

**ARTÍCULO QUINTO:** ***REORDENAR** cronológica y numéricamente las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386 y 357-5387, según lo expuesto.*

**ARTÍCULO SEXTO:** ***EXCLUIR** del folio de matrícula inmobiliaria número 357-5387 la anotación la Escritura 4086 de fecha 30-10-1987 de la Notaría 14 de Bogotá D.C., inscrita el 23-05-2016 como acto de compraventa, a favor de Ignacio Carrizosa Rincón a favor de Martha Moreno Castañeda, de acuerdo a lo motivado en la presente.*

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** ***EXCLUIR** del folio de matrícula inmobiliaria número 357-64646 la anotación 01, que corresponde a la Escritura 4086 de fecha 30-10-1987 de la Notaría 14 de Bogotá D.C., inscrita el 23-05-2016 como acto de compraventa, a favor de Ignacio Carrizosa Rincón a favor de Martha Moreno Castañeda, de acuerdo a lo enunciado en las consideraciones de esta providencia.*

**ARTÍCULO OCTAVO:** ***EXCLUIR** del folio de matrícula inmobiliaria número 357-5422, la anotación 13, de fecha 10-03-1997 que corresponde a la escritura 172 del 06-03-1997 de la Notaría 2ª. del Espinal, inscrita como acto de aclaración linderos y cabida a nombre de Martha Moreno Castañeda, según los motivos expuestos.*

**ARTÍCULO NOVENO:** ***EXCLUIR** del folio de matrícula inmobiliaria número 357-5422, la anotación 14, de fecha 10-03-1997 que corresponde a la escritura 172 del 06-03-1997 de la Notaría 2ª. del Espinal, inscrita como acto de hipoteca de Martha Moreno Castañeda a favor de Cooperamos, según los motivos expuestos.*

**HOJA NUMERO DIECISÉIS (16) DE LA RESOLUCIÓN 003 DE ENERO 13 DE 2017**

*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422.*

**ARTÍCULO DÉCIMO:** ***EXCLUIR** del folio de matrícula inmobiliaria número 357-5422, la anotación 15, de fecha 17-01-2002 que corresponde a la escritura 343 del 05-01-2002 de la notaría 2ª del Espinal que canceló la hipoteca de la escritura 172 del 06-03-1997 de la Notaría 2ª del Espinal, de conformidad con las consideraciones.*

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** ***CERRAR** los folios de matrícula inmobiliaria número 357-47005 y 357-64646 según las motivaciones enunciadas.*

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** ***NOTIFICAR** la presente resolución a: los solicitantes, apoderados, a los herederos de Martha Moreno Castañeda, Nelson Álvarez, a los terceros determinados e indeterminados, lo cual se surtirá mediante la publicación en la página web de la entidad y en el diario oficial, advirtiéndoles que contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación para ante la Sub Dirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, según lo preceptuado en la ley 1437 de 2011.*

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** ***HÁGANSE** las respectivas salvedades en los folios de matrícula inmobiliaria números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422, según lo expuesto en la parte motiva de esta resolución.*

**ARTÍCULO NOVENO:** *La presente resolución rige a partir de su ejecutoria.*

**NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

**HOJA NUMERO DIECISIETE (17) DE LA RESOLUCIÓN 03 DE ENERO 13 DE 2017**  
*Por la cual se decide una actuación administrativa de corrección a los folios de matrícula inmobiliaria  
números 357-5386, 357-5387, 357-47005, 357-64646 y 357-5422*

---

Dada en el Espinal - Tolima, a los trece (13) días de Enero de dos mil diecisiete (2017)

**EMBERG CARTAGENA GARCIA**  
**Registrador Seccional**