

**OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL
CÍRCULO DE BARRANQUILLA - ATLANTICO**

RESOLUCION No. 000070 DE FECHA 11 JUL 2016

EXPEDIENTE No. 040-AA-2012-97

**“Por la cual se decide la actuación administrativa 040-AA-2012-97,
relacionada con los bienes inmuebles identificados con los folios de
matrícula inmobiliaria Nos.040-462681, 040-462682 040-462683, 040-479356 al
040-479356 y 040-478394 al 040-47809, ”**

**La Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Barranquilla –
Atlántico (E.), en ejercicio de sus facultades legales y en especial las
conferidas por el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley
1579/2012), el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso
Administrativo (Ley 1437/2011), el Decreto 2723 de 2014,**

CONSIDERANDO QUE:

1. ANTECEDENTES.

La oficina mediante el auto de apertura del 23 de enero de 2013, ordeno iniciar actuación administrativa para establecer la real y verdadera situación jurídicas de los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 040-46268, 040-462682 040-462683, 040-479356 al 040-479356 y del 040-478394 al 040-47809. Entre las consideración expuesta en esta la solicitud de revocatoria directa de la anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-462682 contenida en la escritura pública de desenglobe No. 4353 de 22 de diciembre de 2011 de la Notaria Doce de Barranquilla, la cual se radicado bajo el No. 2012-3314 del 26 de Enero de 2012 y la anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-4626 Diciembre de 2011 de la Notaria Doce de Barranquilla; en la solicitud también se expresa que las escrituras públicas presentan una seria de inconsistencia en los planos insertados, porque difieren con las delimitaciones, forma y características con los planos anexos en la escrituras publica 1348 del 31 de julio de 2012 de la Notaria doce de Barranquilla.



2. PRUEBAS RECAUDADAS.

000070

11 JUN 2012

- 2.1 Petición con radicación interna 0402012ER01889 del 09-04-2012.
- 2.2 Respuesta de petición bajo el número de 0402012EE03779 del 10-05-2012.
- 2.3 Adición al oficio No. 0402012EE03779 de fecha 8 de enero de 2012.
- 2.4 Oficio con radicación numero 0402012EE04431 de 31-05-2012.
- 2.5 Acción de tutela de la sociedad ABADIA BARRIONUEVO & CIA S EN C.
- 2.6 Copia del Certificado de existencia y representación de la sociedad ABADI BARRIONUEVO & CIA S EN C
- 2.7 Copia la escritura publica 4348 del 21 de diciembre de 2011.
- 2.8 Copia de la Respuesta a la acción de tutela, con el radicado 0402012EE03920 del 14-05-2012.
- 2.9 Oficio que remitió Respuesta a la acción de tutela, con radicado interno 0402012EE04464 del 31-05-2012.
- 2.10 Copia de oficio 1305 del 18 de mayo de 2012, del juzgado quinto de Civil Municipal, radicado con el numero 0402012ER02849 del 29-05-2012.
- 2.11 Copia de tutela sentencia T-358/12 del 18 de mayo de 2012, del juzgado Quinto Civil Municipal de Barranquilla.
- 2.12 Solicitud de revocatoria directa de las anotación 3 de las matriculas inmobiliaria No. 040-462682 y 462683, radicado con el numero de 0402012ER03176 del 14 de junio de 2012.
- 2.13 Copia del certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria 040-462681.
- 2.14 Copia de la escritura publica 1348 del 31 de julio de 2010 de la Notaria Doce del circulo de Barranquilla.
- 2.15 Copia de constancia de inscripción impreso 12 de agosto de 2010.
- 2.16 Copia del certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria 040-462683.
- 2.17 Copia de la escritura publica 4349 del 21 de diciembre de 2011 de la Notaria doce de Barranquilla.
- 2.18 Copia del certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria 040-462682.
- 2.19 Copia de la escritura publica 4353 del 22 de diciembre de 2011 de la Notaria doce de Barranquilla.
- 2.20 Solicitud de revocatoria directa con radicación interna 0402012ER04029 del 24-07-2012. 

11 JUL 2016

2.21 Oficio con radicación interna No. 0402012ER008614 del 05-10-2012, sobre la solicitud de revocatoria directa

2.22 Escrito radicado bajo el numero No. 0402013ER01227 del 11-03-2013. Anexo plano levantamiento topográfico.

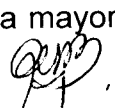
3. FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Los artículos 49 y 59 de la ley 1579 del 2102, establecen que el folio de matrícula inmobiliaria debe reflejarse en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, se corregirá en cualquier tiempo y así se hará saber en la salvedad que se haga, ya que son contrarias al Estatuto Registral de Instrumentos Públicos, teniendo en cuenta que los actos puede adecuarse o corregirse en cualquier tiempo,

4.- CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

En el caso que nos ocupa nos solicitan la revocatoria de la anotación 3 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-462682 y 040-462683, correspondiente a la inscripción de los desenglobes contenidos en las escrituras públicas Nos. 4353 del 22 de diciembre de 2011 de la Notaría Doce de Barranquilla y la numero 4349 del 21 de diciembre de 2011 de la Notaria Doce de Barraquilla, por presentar presuntamente inconsistencia en las medidas y linderos y diferencia en planos insertados en ellas, porque no coincide con la escritura pública 1348 del 31 de julio de 2010 de la Notaria Doce de Barranquilla.

Al realizar un estudio jurídico sobre los folios de matrícula inmobiliaria, objeto de revisión, se observa que el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-455926, identifica un predio de mayor extensión con un área de 12 hectáreas, el cual fue objeto de una división material, por medio la escritura pública 1348 del 31 de julio de 2010 de la Notaria Doce de Barranquilla, derivándose los folios segregados 040-462681, 040-462682 y 040-462683.

Claramente en la escritura pública 1348 del 31 de julio de 2010 de la Notaria Doce de Barranquilla, contentiva de la división material, se establecieron las medidas y linderos de cada uno de los lotes, las cuales se hizo conforme a lo antecedes registrales y con la debida protocolización de la licencia de división, también se insertaron los planos; al respeto para mayor claridad transcribimos las medidas y linderos de los tres lotes segregados: 

050070

11 JUL 2016

Lote de Terreno No. 1: con un área 74.200, con las siguientes medidas y linderos: Norte: mide en línea quebrada así: 59,8 metros, linda con Edgardo Borely, y 129.28 metros, linda con vía de acceso; sur: linda en línea quebrada así: 50.00 metros, linda con lote 2 desenglobado y predio denominado los amigos; 60.00 metros+ 187,48 metros, y linda con ejido municipal y mar Caribe; este 400.00 metros linda con lote 3 desenglobado; oeste 219.00 metros, linda ejidos municipal y mar Caribe.

Lote No. 2: con un área de 21.800 mts², ubicado en el sector Rural de Puerto Velero en el municipio de Tubará comprendido entro de las siguientes medidas y linderos **Norte** 30.00 metros, linda con el lote 1 desenglobados; **Sur** : linda en línea quebrada así: 30.00metros+ 27.00 metros+ 20.50 metros+ 121.50 metros y linda con ejidos municipales y mar Caribe; **Este:** Mide en líneas quebrada así: 40.00 metros + 83.00 metros+ 119.00 metros, linda con predio denominado Los amigos y 30.00 metros, linda con predios del señor Henry Nieto; **Oeste:** mide 219.00 metros, y linda con ejidos municipales y Mar Caribe.

Lote de No. 3 con área de 24.000 metros, con los siguientes medidas y linderos: **Norte** mide en línea quebrada así: 67.6 metros + 37,4 metros + 36.4 metros y linda con Martha Turbay; y 22,7 metros, linda con predio de Edgardo Borely; **Sur:** 75:00 metros, linda con predios denominado Los Amigos; **Este** mide en línea quebrada así: 62.10 metros + 33.20 metros+ 35.4 metros+ 188.80 metros, linda con Noemi Villamizar; **Oeste.** Mide 400 metros, y linda con lote 1 desenglobado.

El anterior trabajo de división fue realizado por la Secretaria de Planeación de Municipio Tubará, quien expidió la resolución 035 del 23 de julio de 2010, por ser la autoridad competente para conceder las licencia de división de lotes o predios, así las cosas desde que se realizó esta inscripción se dejo claro las medidas y linderos con las que nacieron los folios de matrícula inmobiliarias 040-462681, 040-462682 y 040-462683.

Posteriormente sobre las matricula inmobiliarias Nos. 040-462682 y 040-462683, se registraron en cada uno desenglobes, que presuntamente, según la petición de revocatoria puede afectar al folio de matrícula inmobiliaria 040-462682.

El folio de matrícula inmobiliarias 040-462682, refleja un predio ubicado en el Municipio de Tubará, que nación con un área de 21.800 mts², efectivamente en



000070

la anotación tercera se inscribió un desenglobe mediante la escritura publicas 4353 del 22 de diciembre de 2011 de la notaria Doce de Barranquilla derivándose las siguientes matriculas inmobiliarias: 040-479356, 040-479357, 040-479358, 040-479359, 040-479360, 040-479361, 040-479362, 040-479363, 040-479364, 040-479365, 040-479366, 040-479367, 040-479368, 040-479369, 040-479370, 040-479371, 040-479372, 040-479373, 040-479374, 040-479375, 040-479376, 040-479377, 040-479378, 040-479379, 040-479380, 040-479381, 040-479382, 040-479383, 040-479384, 040-479385, 040-479386, 040-479387, 040-479388, 040-479389, 040-479390, 040-479391, 040-479392, 040-479393, 040-479394.

El folio de matrícula inmobiliaria 040-462683, refleja el lote de terreno No.3 con un área de 24, efectivamente en su anotación tercera se registró el desenglobe realizado mediante la escritura 4349 del 21 de diciembre de 2011 en Notaria 12 de Barranquilla, de donde nacieron las siguientes matriculas inmobiliaria 040-478032, 040-478033, 040-478034, 040-478035, 040-478036, 040-478037, 040-478038, 040-478039, 040-478040, 040-478041, 040-478042, 040-478043, 040-478044, 040-478045, 040-478046, 040-478047, 040-478048, 040-478049, 040-478050, 040-478051, 040-478052, 040-478053, 040-478054, 040-478055, 040-478056, 040-478057, 040-478058, 040-478059, 040-478060, 040-478061, 040-478062, 040-478063, 040-478064, 040-478065, 040-478066, 040-478067, 040-478068, 040-478069, 040-478070, 040-478071, 040-478072, 040-478073, 040-478074, 040-478075, 040-478076, 040-478077, 040-478078, 040-478079, 040-478080, 040-478081, 040-478082, 040-478083, 040-478084, 040-478085, 040-478086, 040-478087, 040-478088, 040-478089, 040-478090, 040-478091.

Se pudo constatar que estos actos de desenglobes fueron autorizados por la Secretaria de Planeación del Municipio de Tubará, por medio de la Resolución 053 del 28 de julio de 2011 y la resolución 076 del 20 de septiembre de 2011, las cuales fueron protocolizado mediante las correspondientes escrituras públicas, cumpliendo con las disposición que reglamentan relativas a las licencias de división de predios. Es decir, en cada uno de los instrumentos se protocolizaron las licencia de división o desenglobes, cumpliendo con el requisito necesario para que procediera el registro, tal como lo expresa la ley 810 de 2003, en su artículo 7º, "no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial.



000070

11 JUL 2016

También se verificaron las medidas y linderos en los antecedentes registrales de los actos de desenglobes registrados en la anotación tercera en los folios matrícula inmobiliarias 040-462682 y 040-462683, evidenciándose que estas coinciden con la inscripción anterior, de donde nacieron, la escritura pública 1348 del 31 de julio de 2010 de la Notaria Doce de Barranquilla.

Así las cosas, contrario a lo que afirma el peticionario las medidas, los linderos y determinación de los inmuebles que es expresa los folios de matrícula inmobiliaria son los misma que se citan en los antecedentes registrales, las cuales tuvieron su sustento en las licencias de división expedidas por la Secretaria de Planeación del Municipio de Tubará. Por consiguiente, en este sentido no se presenta una inconsistencia que puede invocarse para que la Oficina de Registro proceda a revocar las anotaciones terceras de los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 040-462682 y 040-462683.

No obstante es pertinente aclarar que la Oficina de Registro no es la entidad competente para determinar la real cabida de un predio, ni para dirimir las controversias que sobre el particular se presenten, pero el legislador en los artículos 3°, literal d y 22 de la ley 1579 de 2012, le dio competencia al Registrador para ejercer control de legalidad de los actos jurídicos que son objeto de registro, en virtud en la cual pueda admitir o negar la inscripciones de un documento, cuando se presenta alguna inconstancia para su corrección, pero sobre el caso concreto reiteramos que la descripción de los Inmuebles coincide con la que la figura en las matrículas y en los antecedentes registrados, pues es evidente que la determinación del inmueble en las escritura públicas que fueron objeto de división coincide con la que se registró.

Así las cosas, se puede inferir que toda duda en cuanto a la determinación física de un predio, no compete dirimirla al Registrador de Instrumentos Públicos, toda vez que las Inconsistencias relacionadas con el elemento físico de la propiedad inmueble deben ser aclaradas por la autoridad competente, en este caso fue la Alcaldía Municipal de Tubará, a través de la Secretaria de Planeación, la autoridad que verificó geográficamente los predios sobre los cuales se autorizaron las licencias de desenglobes.

De lo expuesto se puede concluir que la inscripción del acto que originó la segregación de los folios de matrícula inmobiliaria cuestionados goza de la presunción de veracidad y exactitud hasta que no se demuestre lo contrario, en

000070

virtud al principio de legitimación del literal e) del artículo 3° de la Ley 1579 de 2012, toda vez que su inscripción tiene sustento jurídico en los antecedentes registrales que reposan en esta Oficina de Registro como consecuencia de inscripciones anteriores.

Así las cosas la calificación de las escrituras públicas 1348 del 31 de julio de 2010 de la Notaria Doce de Barranquilla, 4353 del 22 de diciembre de 2011 de la Notaria Doce de Barranquilla y 4349 del 21 de diciembre de 2011 en Notaria Doce de Barranquilla, estuvo conforme a la norma vigente, pues reunías los requisito legales y formales para su registro, en consecuencia al ordenarse la inscripción y asignarles las matrículas 040-462681, 040-462682 040-462683, 040-479356 al 040-479356 y del 040-478394 al 040-47809, a lotes divididos, fue conforme con el artículo 50 del estatuto registral vigente (decreto 1250/70), que establecía que siempre que un título implique fraccionamiento o englobe, “se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de los folios de donde se derivan”.

En mérito de lo expuesto, la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Barranquilla – Atlántico (E.).

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: Se abstiene de ordenar algún tipo de corrección y mantiene el estado actual de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 040-462681, 040-462682 040-462683, 040-479356 al 040-479356 y 040-478394 al 040-47809, conforme a las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

ARTICULO SEGUNDO: ORDÉNESE EL DESBLOQUEO INMEDIATO de los folios de la matrícula inmobiliaria Nos. 040-479356, 040-479357, 040-479358 ,040-479359, 040-479360 ,040-479361, 040-479362, 040-479363, 040-479364, 040-479365, 040-479366, 040-479367, 040-479368, 040-479369, 040-479370, 040-479371, 040-479372, 040-479373, 040-479374, 040-479375, 040-479376, 040-479377, 040-479378, 040-479379, 040-479380, 040-479381, 040-479382, 040-479383, 040-479384, 040-479385, 040-479386, 040-479387, 040-479388, 040-479389, 040-479390, 040-479391, 040-479392, 040-479393, 040-479394, 040-478032, 040-478033, 040-478034, 040-478035, 040-478036, 040-478037, 040-478038, 040-478039, 040-478040, 040-478041. 040-478042, 040-478043, 040-478044, 040-478045, 040-478046 , 040-478047, 040-478048, 040-478049, 040-

660-70

478050, 040-478051, 040-478052, 040-478053, 040-478054, 040-478055, 040-478056, 040-478057, 040-478058, 040-478059, 040-478060, 040-478061, 040-478062, 040-478063, 040-478064, 040-478065, 040-478066, 040-478067, 040-478068, 040-478069, 040-478070, 040-478071, 040-478072, 040-478073, 040-478074, 040-478075, 040-478076, 040-478077, 040-478078, 040-478079, 040-478080, 040-478081, 040-478082, 040-478083, 040-478084, 040-478085, 040-478086, 040-478087, 040-478088, 040-478089, 040-478090, 040-478091, conforme a las consideraciones del presente acto administrativo.

ARTICULO TERCERO:- CITAR y NOTIFICAR personalmente esta decisión al representante legal de la Sociedad ABADIA BARRIONUEVO & CIA S EN C., y a las Señoras MERY ELIZABETH DE CASTRO BERNIER, MERY AUXILIADORA BERNIER y ANA MODESTA OLEA DE LA HOZ, así como al Señor VICTOR MANUEL RIVERA DE LEON esta decisión. En su defecto de no surtirse la notificación personal se procederá a la notificación por AVISO, conforme lo establecido en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO CUARTO: ORDÉNESE REMÍTIR copia de esta resolución a la Coordinación Jurídica y al Centro de Computo de la Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para que se surta el trámite correspondiente, así como al archivo de este Despacho.

ARTICULO QUINTO: Publíquese el contenido del presente auto en la página Web de la entidad www.supernotariado.gov.co.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de Reposición ante el Registrador Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y en subsidio el recurso de Apelación ante el Sub Director de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con los artículos 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEPTIMO: En firme esta decisión **EJECUTESE** y **ARCHÍVESE** el expediente.

000070

11 JUL 2016

ARTICULO OCTAVO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Barranquilla – Atlántico, a los 11 JUL 2016


PATRICIA SOCORRO GUTIERREZ BARROS

Registrador Principal de Instrumentos

Públicos del Círculo de Barranquilla (Atlántico) (E.)