

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE SOLEDAD**

**RESOLUCION 82**  
**(14 de julio de 2023)**

"Por medio del cual se decide una actuación administrativa del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-78071"

**EXPEDIENTE N° 2022-041-AA-018**

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE SOLEDAD, EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 1579 DEL 1 DE OCTUBRE DE 2012 Y LEY 1437 DE 2011 CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.**

**CONSIDERANDO:**

**ANTECEDENTE:**

Que, mediante escrito de fecha 28 de marzo de 2019, el señor **JOSE JESUS PEREZ ZULUAGA**, solicitó la anulación de las anotaciones 7, 8 y 9 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-78071, por considerar que hubo falsedad en documento público, toda vez que como propietario del bien inmueble nunca ha levantado el patrimonio de familia y mucho menos ha transferido el bien inmueble.

Que, presentó como soporte a su solicitud, copia el correspondiente denuncia ante la fiscalía General de la Nación de fecha 4 de julio de 2017.

Que, en razón a lo expuesto, la Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, procedió a hacer el estudio jurídico del folio de matrícula inmobiliaria No. 041-78071, y consideró pertinente iniciar actuación administrativa a través del auto de apertura de fecha 15 de noviembre de 2022 para así constatar si existe o no, una indebida inscripción en materia registral de los actos a los que hace referencia el peticionario, que permitan ser subsanados y consecuentemente aclarada la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria, de conformidad con los artículo 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
De Soledad – Atlántico.  
Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial  
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.  
Teléfono: 3930029.  
E-mail: ofiregissoledad@supernotariado.gov.co

**Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22**  
**Versión:03**  
**Fecha: 20 – 06 - 2023**

El auto de apertura fue debidamente comunicado personalmente al señor JOSE JESUS PEREZ ZULUAGA, por aviso fijado el día 15 de mayo de 2023 y desfijado el día 19 de mayo de 2023 y publicada en la página web el día 18 de julio de 2023.

### PRUEBAS:

En la actuación administrativa figuran las siguientes pruebas:

- Escrito de fecha 28 de marzo de 2019 del señor JOSE JESUS PEREZ ZULUAGA (fl. 2 )
- Impresión simple del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-78071 (fls. 8 al 11)
- Denuncio ante la Fiscalía General de la Nación (fls.4 al 7).
- Solicitud de corrección con turno 2019-041-3-557 (fl. 1)
- Denuncia ante la Fiscalía General de la Nación (fl. 19)
- Auto apertura de fecha 15 de noviembre de 2022, bajo el Expediente 2022-041-AA-018 (fls. 31 al 32)
- Constancia de la Notificación personal al señor JOSE JESUS PEREZ ZULUAGA (fl. 36)
- Constancia de la comunicación por aviso fijado 15 de mayo de 2023 y desfijado el 19 de mayo de 2023 (fl.40)
- Constancia de la publicación del auto de apertura por la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro (fl. 42)
- Copia autentica de la Escritura Publica # 3048 del 29 de marzo de 2014 de la Notaria Primera de Soledad (fls. 48 al 52)
- Certificado de la Notaría Única de Malambo (fl. 53)

### ANALISIS PROBATORIO

Que, verificado el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-78071 en nuestro Sistema de Información Registral – SIR, y en nuestro Sistema de Gestión Documental - IRIS, observamos que se trata de un predio urbano ubicado en jurisdicción del municipio de Soledad y presenta entre otras, las siguientes anotaciones:

**Anotación: N° 2 del Folio #041-78071**



Radicación	17739	Del	27/5/1994
Doc	ESCRITURA 3291	Del	15/4/1994

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
De Soledad – Atlántico.

Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial  
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.  
Teléfono: 3930029.

E-mail: ofiregissoledad@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023

⊖ Oficina de Origen	NOT.UNICA	De	SOLEDAD
⊖ Valor	2,155,084	Estado	VALIDA
⊖ Especificación	<b>COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR</b>	Naturaleza Jurídica	101
⊖ Modalidad			
⊖ Comentario			

⊖ **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	JULIO GERLEIN ECHEVERRIA & CIA LTDA - SE 134091525	<input type="checkbox"/>	Participación
A	PEREZ ZULUAGA JOSE JESUS - SE 134091526	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
A	RIOS VERA FRANCIA ELENA - SE 134091527	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

**Anotación: N° 3 del Folio #041-78071**

⊖ Radicación	17739	Del	27/5/1994
⊖ Doc	ESCRITURA 3291	Del	15/4/1994
⊖ Oficina de Origen	NOT.UNICA	De	SOLEDAD
⊖ Valor	816,543.9	Estado	VALIDA
⊖ Especificación	<b>HIPOTECA ABIERTA</b>	Naturaleza Jurídica	210
⊖ Modalidad			
⊖ Comentario			

⊖ **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	PEREZ ZULUAGA JOSE JESUS - SE 134091528	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
DE	RIOS VERA FRANCIA ELENA - SE 134091529	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
A	JULIO GERLEIN ECHEVERRIA Y CIA. LTDA. - SE 134091530	<input type="checkbox"/>	Participación

**Anotación: N° 004 del Folio #041-78071**

⊖ Radicación	17739	Del	27/5/1994
⊖ Doc	ESCRITURA 3291	Del	15/4/1994
⊖ Oficina de Origen	NOT.UNICA	De	SOLEDAD
⊖ Valor		Estado	VALIDA

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
De Soledad – Atlántico.  
Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial  
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.  
Teléfono: 3930029.  
E-mail: ofiregissoledad@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

<input type="radio"/> Especificación	<b>PATRIMONIO DE FAMILIA</b>	Naturaleza Jurídica	370
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			
<input type="radio"/>	<b>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)</b>		
DE	PEREZ ZULUAGA JOSE JESUS - SE 134091531	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
DE	RIOS VERA FRANCIA ELENA - SE 134091532	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
A	FAVOR DE ELLOS MISMOS SUS CONYUGUES Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGAREN A TENER. - SE 134091533	<input type="checkbox"/>	Participación

Como puede observarse, el bien inmueble urbano, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-78071 es de propiedad del señor JOSE JESUS PEREZ ZULUAGA Y FRANCIA ELENA RIOS VERA, por haberlo adquirido a título de compraventa realizada con JULIO GERLEIN ECHEVERRIA & CIA LTDA, como consta en la Escritura Publica # 3291 del 15 de abril de 1994 otorgada por la Notaría Única de Soledad.

Mediante la misma Escritura Pública, los señores JOSE JESUS PEREZ ZULUAGA Y FRANCIA ELENA RIOS VERA, Hipotecan y constituyen Patrimonio de Familia sobre el inmueble, como se evidencia en las anotaciones 3 y 4.

**Anotación: N° 7 del Folio #041-78071**



<input type="radio"/> Radicación	2014-16665	Del	10/4/2014
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 233	Del	22/9/2010
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	MALAMBO
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	<b>CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES</b>	Naturaleza Jurídica	0843
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	CANCELA PATRIMONIO DE FAMILIA		
<input type="radio"/> Cancela a la anotación	4		

<input type="radio"/> <b>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)</b>	
DE	PEREZ ZULUAGA JOSE JESUS - CC 70099904 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
DE	RIOS VERA FRANCIA ELENA - CC 32690293 <input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y/O LOS HIJOS QUE LLEGARA A TENER - SE 134091538 <input type="checkbox"/> Participación

**Anotación: N° 8 del Folio #041-78071**

<input type="radio"/> Radicación	2014-16665	Del	10/4/2014
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 233	Del	22/9/2010
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	MALAMBO
<input type="radio"/> Valor	3,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			

  

<input type="radio"/> <b>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)</b>	
DE	PEREZ ZULUAGA JOSE JESUS - CC 70099904 <input type="checkbox"/> Participación
DE	RIOS VERA FRANCIA ELENA - CC 32690293 <input type="checkbox"/> Participación
A	SIERRA GONZALEZ HUMBERTO - CC 8718175 <input checked="" type="checkbox"/> Participación

Ahora bien, en la anotación 07 Y 08 se evidencia el registro de la Escritura Publica # 233 del 22 de septiembre de 2010 otorgada por la Notaría Única de Malambo, a través de la cual, se levanta el Patrimonio de Familia y se transfiere el derecho de dominio a favor de HUMBERTO SIERRA GONZALEZ, quien a su vez, por Escritura Publica # 3048 del 29 de marzo de 2014 de la Notaría Primera de Soledad, transfiere a título de compraventa el mismo bien inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-78071, a favor de JOSE ALFONSO PEREZ VASQUEZ.

**Anotación: N° 9 del Folio #041-78071**

<input type="radio"/> Radicación	2015-041-6-5941	Del	22/10/2015
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 3048	Del	29/3/2014
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	SOLEDAD

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
De Soledad – Atlántico.  
Dirección: Autopista Aeropuerto # 23-1325 Centro Comercial  
La Arboleda-Local Unificado 14, 15, 17, y 18 Piso 2.  
Teléfono: 3930029.  
E-mail: ofregissoledad@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22  
Versión:03  
Fecha: 20 - 06 - 2023

⊖ Valor	9,000,000	Estado	VALIDA
⊖ Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
⊖ Modalidad			
⊖ Comentario			
<b>⊖ 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)</b>			
DE	SIERRA GONZALEZ HUMBERTO - CC 8718175	<input type="checkbox"/>	Participación
A	PEREZ VASQUEZ JOSE ALFONSO - CC 1034286710	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

El escrito del señor JOSE JESUS PEREZ ZULUAGA, adjunta certificación expedida por la Notaria Única de Malambo, con fecha primero de julio de 2017, donde manifiesta que la Escritura Publica # 233 del 22 de septiembre de 2010, **NO APARECE EN EL PROTOCOLO**, y además corresponde a una COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESION vendida por YENIS YANETH SANCHEZ FLOREZ en favor de CARMEN IRENE VEGA DE MARTINEZ Y LEDYS DEL CARMEN PEÑA VEGA.

La Oficina de registro de soledad, solicita como prueba, a la Notaría de Malambo certificación relacionada con el otorgamiento de la Escritura Publica # 233 del 22 de septiembre de 2010, con el fin de verificar su autenticidad.

La Notaria Única de Malambo, certifica que, la Escritura Publica # 233 del 22 de septiembre de 2010, donde los señores JOSE DE JESUS PEREZ ZULUAGA Y FRANCIA ELENA RIOS VERA cancelan el patrimonio de familia y transfieren a título de compraventa a favor de HUMBERTO SIERRA GONZALEZ del inmueble con matrícula inmobiliaria 041-78071, **NO SE ENCUENTRA INSERTA EN EL PROTOCOLO**, por lo tanto, **NO FUE AUTORIZADA EN ESTA NOTARIA**. En nuestro archivo se encuentra protocolizada y autorizada la Escritura Publica # 233 de fecha 3 de mayo de 2010 corresponde a una COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESION otorgante DE: YENIS TANETH SANCHEZ FLOREZ A: CARMEN IRENE VEGA DE MARTINEZ Y LEDYS DEL CARMEN PEÑA VEGA.

Al respecto contamos con la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro:

A través de esta instrucción dirigida a los Registradores de Instrumentos Públicos del país, se estableció el procedimiento para la corrección de un acto de inscripción por inexistencia del instrumento público, orden judicial o el acto administrativo inscrito en un folio de matrícula inmobiliaria, procedimiento al que se le ha dado

cumplimiento en la presente actuación.

De acuerdo con Ley 734 de 2002 o Código Disciplinario único, establece en el artículo 34, los deberes de todo servidor público, en especial en su numeral 1, el de cumplir y hacer que se cumplan las órdenes superiores emitidas por funcionario competente, mandamiento que es ratificado en el numeral 7, del artículo en mención. Desatender las instrucciones o directrices contenidas en los actos administrativos de la entidad titular de la función, se convierten en falta disciplinaria sancionables.

En acatamiento a lo contenido en la *Instrucción Administrativa* No 11 de 2015, se procede ahora al estudio del tema que originó la presente actuación administrativa, es decir, el acto de CANCELACION DE PATRIMONIO DE FAMILIA Y COMPRAVENTA inscritos en las anotaciones Nos 07 y 08 del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 041-78071.

Con relación a la Escritura Pública # 3048 del 29 de marzo de 2014 de la Notaría Primera de Soledad, a quien se le solicitó copia autentica, y se encuentra incorporada dentro del expediente; en ella se evidencia que, contiene un acto de compraventa del bien inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 040-245230 hoy 041-78071, cuyo negocio jurídico fue realizado entre los señores HUMBERTO SIERRA GONZALEZ como vendedor y JOSE ALFONSO PEREZ VASQUEZ como COMPRADOR.

Con base en las anteriores premisas y de acuerdo con todo el material probatorio recaudado es necesario hacer las siguientes precisiones;

### **ANOTACIÓN No 07 y 08**

De acuerdo con Turno de Radicación 2014-16665 de fecha 10 de abril de 2014, se registra la Escritura Publica # 233 del 22 de septiembre de 2010, de la Notaría Única de Malambo, dando origen a la anotación N° 07 y 08 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-78071, donde se inscribe la cancelación del Patrimonio de Familia y la compraventa realizada entre los señores DE: JOSE JESUS PEREZ ZULUAGA Y FRANCIA ELENA RIOS VERA A: HUMBERTO SIERRA GONZALEZ.

Conforme con lo anterior, se demuestra la inexistencia de la Escritura Publica # 233 del 22 de septiembre de 2010, de la Notaría Única de Malambo, inscrito en la anotación 07 y 08 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-78071, bajo el entendido que el hecho presentado no se originó por equivocación en la prestación del servicio registral, sino, por hechos punibles por parte de terceros. Lo cual, de acuerdo con las pruebas recaudadas dentro de la presente actuación, se

demuestra la inexistencia de la Escritura Pública # 233 del 22 de septiembre de 2010, de la Notaría Única de Malambo, inscrita en las anotaciones No 07 y 08, con la manifestación de la Notaría Única de Malambo y, que conlleva afirmar que las mencionadas anotaciones son opuestas a la ley, y por lo tanto deben ser invalidadas del folio de matrícula inmobiliaria.

Como fundamento legal primordial para la invalidación se tiene el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, en especial el parágrafo segundo, en donde se encuentra estipulado:

**"Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."**

Con lo anterior se demuestra que los documentos inscritos en las anotación **No 07 y 08** del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 041-78071, no fueron expedidos legalmente, es decir, contienen documentos inexistentes, de tal manera que el folio no queda cumpliendo lo ordenado en el Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, debiéndose realizar las acciones necesarias, para que el folio que identifica el inmueble, exhiba en todo momento la real y verdadera situación jurídica del inmueble, lo cual se complementa con lo ordenado por los Artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012.

Esta Oficina de Registro, considera pertinente realizar la siguiente corrección con el fin que el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 041-78071 exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien inmueble:

1.- Déjese sin efecto y valor la anotación N° 007 y 08 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 041-78071, correspondiente a la inscripción de la Escritura Pública #233 del 22 de septiembre de 2010 de la Notaría Única de Malambo, de conformidad con los considerandos de esta providencia.

2.- Como consecuencia de la decisión anterior, invalidar la anotación N° 07 y 08 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 041-78071, de conformidad con los considerandos de esta providencia.

3.- Cambiar la naturaleza jurídica DE: COMPRAVENTA" A: "COMPRAVENTA DE COSA AJENA" de la anotación 09 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-78071, y cambiar la "X" de titular de derecho real de dominio por la "I" de titular de dominio incompleto, en los intervinientes, de conformidad con los considerandos de esta providencia.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se procede a decidir la actuación administrativa bajo el expediente 2022-041-AA-018 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-78071, con el objeto que exhiba en todo momento el estado jurídico del bien inmueble.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

### **RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Realizar las siguientes correcciones en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-78071, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia:

1.- Déjese sin efecto y valor las anotaciones Nos. 07 08 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-78071, correspondiente a la inscripción de la Escritura Publica #233 del 22 de septiembre de 2010 de la Notaría Única de Malambo.

2.- Como consecuencia de la decisión anterior, invalidar las anotaciones N° 07 y 08 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-78071.

3.- Cambiar la naturaleza jurídica DE: COMPRAVENTA" A: "COMPRAVENTA DE COSA AJENA" de la anotación 09 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-78071, y cambiar la "X" de titular de derecho real de dominio por la "I" de titular de dominio incompleto, en los intervinientes, de conformidad con los considerandos de esta providencia.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Háganse las salvedades legales según lo establecido en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, y una vez en firme este acto administrativo, procédase al desbloqueo del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-78071, objeto de la presente actuación (Circular 139 del 9 de julio de 2010, de la Superintendencia de Notariado y Registro).

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar el contenido de este acto administrativo a los señores señores **JOSE JESUS PEREZ ZULUAGA, FRANCIA ELENA RIOS VERA, HUMBERTO SIERRA GONZALEZ y JOSE ALFONSO PEREZ VASQUEZ**, así como a los demás terceros indeterminados, conforme a lo previsto en los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011.

De no ser posible dicha notificación o tratándose de terceros indeterminados la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co) (Artículo 37 ibídem).

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente providencia procede el Recurso de Reposición, ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Soledad, y en subsidio el Recurso de Apelación, ante la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación personal o por aviso, o al vencimiento del termino de publicación, según el caso.

**NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Soledad, a los 14 JUL 2023

  
**IVAN CARLOS PAEZ REDONDO**

**Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Soledad**

Proyectó: MPSM- Coordinadora Grupo Jurídico. 