

RESOLUCIÓN NÚMERO 013

(06 de septiembre de 2023)

Por medio de la cual se decide una Actuación Administrativa.

LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PURIFICACIÓN – TOLIMA

en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 60 del Decreto Ley 1579 de 2012, Numeral 2° del Artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de Diciembre de 2014, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes; procede a decidir una Actuación Administrativa, vinculada a la matrícula inmobiliaria N°. **368-35843**.

CONSIDERANDO QUE:

Fue radicada bajo el turno número **2022-368-6-928**, la Escritura Pública N°. 44 de 02 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Natagaima Tolima; a través de la cual los señores Gentil Díaz Cicero y Luz Mery Lozada de Díaz transfieren a favor del señor Miguel Ángel Díaz Lozada, el predio relacionado con el folio de matrícula inmobiliaria N°. **368-35843**.

El día **06 de julio de 2022** esta oficina negó la inscripción del documento por las siguientes razones: **"...LA HIPOTECA DEBE SER CANCELADA POR EL ACREEDOR (ART. 2457 C.C.). EL INMUEBLE PRESENTA UNA HIPOTECA ABIERTA NO CANCELADA, Y NO ESTA DECLARADA EN LA ESCRITURA DE VENTA..."** "Negrilla fuera de texto".

Una vez fue notificado personalmente aquel acto Administrativo al señor **Miguel Ángel Díaz Lozada**, dentro del término legal, se allegó memorial suscrito por él, mediante el cual interpuso Recurso de Reposición y en subsidio Apelación, contra la nota devolutiva, con el fin de que se registre la compraventa del bien inmueble determinado bajo la matrícula inmobiliaria N°. **368-35843**; argumentado entre otros, que aquel instrumento público sí contenía la nota relacionada con la hipoteca vigente en el folio de matrícula inmobiliaria objeto de compraventa y por lo tanto no era procedente efectuar esa nota devolutiva por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Mediante Resolución N°. 002 de 30 de enero de 2023 proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación Tolima, se resolvió el recurso de reposición interpuesto, y se dispuso **revocar la decisión adoptada** mediante aquella nota devolutiva generada el 06 de julio de 2022 con ocasión de la negativa de inscripción del documento radicado bajo el turno N°. **2022-368-6-928** vinculado a la Matrícula Inmobiliaria N°. **368-35843**.

Como consecuencia de ello, se ordenó la restitución del turno N°. **2022-368-6-928** conforme a lo preceptuado por el artículo 30 de la Ley 1579 de 2012 a efectos de que se realizara el proceso registral determinado en el artículo 16 de aquella Ley 1579 de 2012 frente a la escritura pública N°. 044 de 02 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Única de Natagaima Tolima.

No obstante, al efectuar la revisión del folio de matrícula inmobiliaria en el proceso de calificación, en cumplimiento a lo ordenado mediante aquella Resolución N°. 002 de 30 de enero de 2023; **se observó que si bien es cierto** se restituyó el turno 2022-368-6-928; **también lo es que** se refleja en aquel folio una anotación N°. 05, efectuada en relación con un turno N°. **2022-368-6-994** de 05 de abril de 2022, es decir **un turno posterior al que se ordenó restituir**; y que aquella anotación guarda relación con una medida cautelar de embargo proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo dentro del proceso radicado 73-319-03-002-2022-00036-00.

Al revisar el Sistema de Información Registral "SIR" se pudo evidenciar que la **nota devolutiva** respecto del turno N°. 2022-368-6-928 **fue generada el 06 de Julio de 2022**, no obstante, la **medida cautelar de embargo** radicada bajo el turno posterior es decir el N°. 2022-368-6-994, **fue inscrita el 11 de julio de 2022**.

Coligiendo entonces, que a pesar de que aún se encontraba vigente el término de Ley para la interposición de recursos en cuanto a aquel turno N°. **2022-368-6-928**, el Sistema de Información Registral "SIR" no generó el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria N°. **368-35843**, y se permitió en aquel Sistema, la calificación del documento radicado con posterioridad bajo el turno N°. **2022-368-6-994** y por ende la inscripción del mismo, tal y como se puede evidenciar en la anotación N°. 05, y que guarda relación con el oficio N°. 0271 de 04 de abril de 2022 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito del Guamo Tolima, a través del cual se comunicó una medida cautelar de EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL – RADICADO 73-319-03-002-2022-00036-00, **contra quienes figuran como vendedores** en aquella escritura pública N°. 44 de 02 de marzo de 2022 y como propietarios antes de la anotación que le correspondería a aquel turno N°. 2022-368-6-928.

Por ende aquel folio de matrícula inmobiliaria N°. **368-35843** no refleja la real situación jurídica del predio en relación con el turno N°. **2022-368-6-928** anterior a aquel turno N°. **2022-368-6-994**.

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con todo y lo anterior, el Despacho al evidenciar esta situación, decide mediante Auto de fecha 14 de febrero de 2023, dar inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la verdadera situación jurídica del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N°. **368-35843**, entre otros, como quiera que se efectuó la inscripción de una medida cautelar de embargo reflejada actualmente en la anotación N°. 05. A pesar de existir circunstancias en cuanto a aquel folio que no deberían permitir en el Sistema de información Registral "SIR" la calificación y/o inscripción de ningún documento, hasta tanto se culminara el término de Ley para la interposición de recursos frente al turno anterior, máxime que el documento radicado con aquel turno N°. 2022-368-6-928 está relacionado con una transferencia de dominio.

En cumplimiento al artículo segundo de aquel auto se libró comunicación a través de los oficios N°. ORIPPUR2023-DR-041 y ORIPPUR2023-DR-042 de fecha 15 de febrero de 2023, a los señores Gentil Díaz Cícero, Luz Mery Lozada de Díaz y Miguel Ángel Díaz Lozada, y se efectuó la notificación personal el día 20 de febrero de 2023 a los señores Gentil Díaz Cícero y Luz Mery Lozada de Díaz. E igualmente se realizó la notificación vía correo electrónico al doctor Miguel Ángel Díaz Lozada, por solicitud del mismo.

Así mismo, y dando cumplimiento a aquel artículo segundo de la citada providencia, conforme a lo preceptuado por el **artículo 37 de la Ley 1437 de 2011**, se comunicó al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo Tolima, mediante **oficio N°. ORIPPUR2023-DR-043 de fecha 15 de febrero de 2023**, remitido vía correo electrónico el día 16 de febrero de 2023.

Posteriormente se profirió Auto con fecha 18 de abril de 2023, con el fin de obtener pronunciamiento alguno proveniente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo Tolima, de manera que se pudiera adoptar decisión al respecto; **y se libró el oficio ORIPPUR2023-DR-101 de 18 de abril de 2023**, que contenía la comunicación de lo decidido en auto, y por ende **solicitud respetuosa de la emisión del pronunciamiento respectivo**. Siendo remitido vía correo electrónico el día 24 de abril de 2023.

No obstante, teniendo en cuenta que **a pesar de que se habían remitido dos solicitudes**, no se había recibido oficio o pronunciamiento alguno proveniente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo Tolima, **siendo realmente necesario** conocer aquel pronunciamiento en cualquier sentido y por ende conocer la posición de aquella Autoridad Judicial frente al asunto puesto en conocimiento, en aras de resolver la Actuación Administrativa; máxime tratándose de una medida cautelar que involucra derechos de terceros, **se profirió otro**

auto el día 24 de julio de 2023 y se libró el oficio **ORIPPUR2023-DR-225 de 24 de julio de 2023**, que contenía la comunicación de lo decidido en auto, y por ende **solicitud respetuosa de la emisión del pronunciamiento respectivo**. Aquel auto fue remitido mediante correo electrónico para ante el Juzgado respectivo el día 24 de julio de 2023, e igualmente se anexaron el auto y los oficios remitidos anteriormente.

El día **02 de agosto de 2023**, fue allegado correo electrónico por parte del Doctor Miguel Ángel Díaz Lozada, mediante el cual adjuntó el auto Interlocutorio Civil N°. 357 de fecha 31 de julio de 2023 emitido por el Juzgado Civil Del Circuito de Guamo Tolima dentro del proceso 73-39-03-002-2022-00036-00, relacionado con el asunto objeto de esta Actuación Administrativa.

CONSIDERACIONES

A este Despacho le corresponde decidir sobre la procedencia del asiento registral correspondiente al embargo ejecutivo con acción personal proveniente del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo Tolima, RAD. 73-319-03-002-2022-00036-00 inscrito mediante turno de radicación No. **2022-368-6-994** y publicitado en la anotación No. 05 del folio de matrícula inmobiliaria **368-35843**. Para ello, debemos analizar a continuación lo relacionado con el asunto:

Bajo el turno número **2022-368-6-928**, fue radicada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación – Tolima, la Escritura Pública Número 44 de 02 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Natagaima Tolima, correspondiente a una compraventa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria N°. 368-35843.

Aquel instrumento público, fue inadmitido para registro mediante nota devolutiva de fecha **06 de julio de 2022**.

Así mismo, se tiene que, posterior a aquel turno N°. **2022-368-6-928**, ingresó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación-Tolima, el oficio N°. 0271 del 04/04/2022 emanado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo Tolima, relacionado con Proceso Ejecutivo Singular promovido por Jesús María Sánchez y CIA S. En C. contra José Alexander Díaz Lozada y Otros, dentro del Radicado Nro. 73-319-03-002-2022-00036-00, al cual le correspondió el turno N°. **2022-368-6-994**.

Aquella medida cautelar de embargo fue registrada el día **11 de julio de 2022** en el respectivo Folio de matrícula inmobiliaria N°. 368-35843 Anotación Nro. 05.

No obstante, encontrándose dentro del término legal respecto de la notificación efectuada, el Dr. **Miguel Ángel Díaz Lozada**, interpuso ante la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Purificación-Tolima, Recurso de Reposición Y en Subsidio de Apelación contra la nota devolutiva de fecha **06 de julio de 2022**, siendo desatado favorablemente y como consecuencia se ordenó la restitución del turno N°. 2022-368-6-928 para que se surtiera el proceso registral frente al documento radicado bajo el mismo.

Conforme a lo anterior, se deduce en primer lugar, que la **nota devolutiva** respecto del turno 2023-368-6-928 **relacionado con la Escritura Pública N°. 44 de 02 de marzo de 2022** otorgada en la Notaría Única de Natagaima, fue generada el día **06 de julio de 2022**, y el **día 11 de julio de 2022** fue registrado el oficio N°. 0271 del 04/04/2022 emanado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo Tolima que guarda relación con una medida cautelar de embargo reflejada en la anotación N°. 05.

Ello quiere decir, que en el momento de la inscripción de aquel documento radicado bajo el turno N°. 2022-368-6-994 aún se encontraba vigente el término para la notificación respecto del Acto Administrativo de no inscripción y por ende el término para interponer los Recursos de Ley frente a aquella nota devolutiva.

Naturalmente el folio de matrícula debió estar bloqueado por el turno que aún no había culminado su proceso registral esto es el N°. 2022-368-6-928, sin embargo, el sistema de Información registral SIR no tomó en el rol notificar nota devolutiva el bloqueo que le asistía al trámite propio de la notificación e interposición de recursos.

Se ilustra lo arriba mencionado de la siguiente manera:

- **La nota devolutiva** respecto del turno N°. 2022-368-6-928 fue generada el **06 de julio de 2022**, debiendo quedar bloqueado el folio hasta tanto se efectuara la notificación personal y se agotara el término de Ley una vez efectuada aquella notificación personal para la interposición de recursos de Ley. No obstante el sistema no capturó esta información.

- **El embargo** radicado bajo el turno N°. 2022-368-6-994 fue inscrito el **día 11 de julio de 2022**.

El llamado bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria o bloqueo registral, procede cada vez que existen circunstancias que impiden que un documento sea calificado y por ende que la inscripción de los títulos se haga hasta tanto desaparezcan dichas circunstancias.

Una de estas circunstancias es la derivada de las notas devolutivas que se generan en razón a la no inscripción de un documento radicado para su proceso registral; toda vez que **aquella nota devolutiva es un Acto Administrativo objeto de recursos de Ley e igualmente susceptible de modificación y/o revocatoria de acuerdo al caso y argumentos expuestos por la parte recurrente.**

Una vez se genera una nota devolutiva el sistema debe generar el bloqueo, y como consecuencia de ello, la actividad registral se paraliza en relación con un folio de matrícula inmobiliaria determinado. Así sobre éste no se realizará ningún tipo de actuación y/o inscripción hasta tanto no se resuelva el recurso interpuesto ó se venzan los términos para la interposición de los mismos y se dé la consecuente ejecutoria del Acto Administrativo de no inscripción del documento.

Aquella medida del bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria persigue un fin válido, como lo es la seguridad en el tráfico jurídico, la protección de los bienes de uso público y la garantía de derechos; siendo una medida preventiva y necesaria para desarrollar la actividad registral y garantizar su normal y eficiente discurrir, así como para la seguridad y estabilidad del tráfico económico.

En el caso sub-examine, tenemos que en el momento de la inscripción del documento que contiene la medida cautelar de embargo radicada bajo el turno N°. 2022-368-6-994, se encontraba vigente el término para la interposición de recursos de Ley del turno anterior radicado bajo el N°. 2022-368-6-928; e igualmente que aquellos recursos de Ley se interpusieron dentro del término establecido por la Ley respecto de la notificación personal.

De otra parte, se tiene que lo decidido por la Oficina de Registro mediante Resolución N°. 002 de 30 de enero de 2023, fue revocar la decisión adoptada mediante nota devolutiva generada el 06 de julio de 2022 que fue alegada por el recurrente Dr. **Miguel Ángel Díaz Lozano**, y en consecuencia se ordenó restituir el turno de registro N°2022-368-6-928.

No obstante, como consecuencia del trámite de embargo inscrito mediante turno posterior N°. 2022-368-6-994, se ha imposibilitado dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución N°. 002 de 30 de enero de 2023 proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación Tolima, y efectuar el proceso registral relacionado con la restitución del turno N°. 2022-368-6-928 correspondiente a la escritura de compraventa.

Ahora bien, en cuanto al asunto objeto de estudio, es importante traer a colación lo preceptuado por el literal c del artículo 3°:

“ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

(...)

*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;(...)” “Sic”.*

A luces de lo normado en aquel Art. 3° de la ley 1579 de 2012, **el derecho que tendrá prevalencia en el registro es el primero en el tiempo**. Tenemos pues, que el embargo solicitado por el juzgado Segundo Civil Circuito del Guamo Tolima, fue radicado con posterioridad a la radicación del turno N°. 2022-368-6-928; por lo tanto en virtud de lo preceptuado por la norma aludida, el documento radicado bajo este turno N°. **2022-368-6-928 tiene prevalencia sobre el documento radicado bajo el turno N°. 2022-368-6-994.**

En este orden de ideas, debemos tener en cuenta que esta medida cautelar fue registrada el día **11 de julio de 2022**, aun encontrándose vigente el término para la interposición de recursos de Ley frente a la nota devolutiva de 06 de julio de 2022 generada respecto del turno radicado antes de aquella medida cautelar, y por ende su proceso registral aún no había culminado; por lo tanto debemos remitirnos a los Principios Registrales contenidos en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos Literal C Art. 3° de La Ley 1579 De 2012 que consagra el principio de prioridad o rango.

En efecto el Principio de Prioridad o Rango define que el proceso de registro debe llevarse a cabo en el sucesivo orden cronológico en que se radicarón los documentos, tan es así que el mismo Sistema de Información Registral “SIR” es el que genera actualmente el número de radicación para cada documento, de acuerdo a aquel orden en que se allegan para su proceso Registral, y en el presente asunto, tal y como se puede observar en el consecutivo de los tres últimos números de los dos turnos objeto del presente asunto, la radicación primigenia corresponde al turno N°. 2022-368-6-928 y la radicación posterior al turno N°. 2022-368-6-994.

Por otro lado, la Ley 1579 del 2012 describe el procedimiento para llevar a cabo la corrección de los errores de la siguiente manera:

*"(...) ARTICULO 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.*

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro.

(...) De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

PARAGRAFO. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes." (...)" "Negrilla fuera de texto".

A su vez el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 establece:

"...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. (...)"

Así mismo el artículo 8 de la ley 1579 de 2012 define la Matrícula Inmobiliaria así:

"(...)Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros (...) "Sic".

Por su parte, como fundamento legal primordial para la invalidación de las anotaciones en registro 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." "Sic".

De otra parte el artículo 593 de la Ley 1564 de 2012 preceptúa que:

"ARTÍCULO 593. EMBARGOS. Para efectuar embargos se procederá así:

1. El de bienes sujetos a registro se comunicará a la autoridad competente de llevar el registro con los datos necesarios para la inscripción: si aquellos pertenecieren al afectado con la medida, lo inscribirá y expedirá a costa del solicitante un certificado sobre su situación jurídica en un período equivalente a diez (10) años, si fuere posible. Una vez inscrito el embargo, el certificado sobre la situación jurídica del bien se remitirá por el registrador directamente al juez.

*Si algún bien no pertenece al afectado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; **si lo registra, este de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo.** Cuando el bien esté siendo perseguido para hacer efectiva la garantía real, deberá aplicarse lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 468." "negrilla fuera de texto".*

Ahora bien, en virtud de lo preceptuado por aquel artículo N°. 593 aludido anteriormente, y teniendo en cuenta que la Actuación Administrativa involucraba una medida cautelar de embargo comunicada y ordenada por el Juzgado Segundo Civil Circuito del Guamo, esta Oficina de Registro, profirió los autos de fecha 14 de febrero de 2023, 18 de abril de 2023, y 24 de julio de 2023, a efectos de comunicar a aquel Despacho Judicial, la situación objeto de Actuación Administrativa, solicitando a su vez se emitiera bien fuera la orden de cancelación de la medida cautelar o en su defecto se profiriera el pronunciamiento respectivo.

Ello, teniendo en cuenta que el fin de la Actuación Administrativa es decidir sobre la inscripción y/o cancelación de la medida cautelar de embargo comunicada por aquel Despacho, e inscrita en la anotación N°. 05, respecto de un turno radicado con posterioridad al turno N°. 2022-368-6-928 que implica una transferencia de dominio del folio de matrícula inmobiliaria N°. 368-35843.

No obstante, hasta el día 02 de agosto de 2023, se recibió el auto interlocutorio de fecha 31 de julio de 2023 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo Tolima, el cual fue remitido por el Dr. Miguel Ángel Díaz a través de correo electrónico.

En el mencionado auto interlocutorio de fecha 31 de julio de 2023, aquel Despacho Judicial, entre otros hace referencia al artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, y resalta que en el caso de marras la situación debe ser corregida a través de Actuación Administrativa, e inclusive indica que la Oficina de Registro está conminada a tomar las medidas correctivas a que haya lugar mediante dicha Actuación Administrativa; y finalmente resolvió a través de aquel auto no acceder a lo deprecado por esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con miras a que el Juzgado ordenara el levantamiento de la medida de embargo respecto al inmueble N°. 368-35843.

Una vez conocido el pronunciamiento del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Guamo Tolima, y en concordancia con la normatividad aplicable al asunto, relacionada con antelación, se tiene que esta Oficina de Registro es competente a través de la presente Actuación Administrativa para evaluar y decidir sobre la validez o invalidez de la inscripción del embargo comunicado mediante oficio 0271 de 04 de abril de 2022 por aquel Juzgado Segundo Civil del Circuito del Guamo y radicado bajo el turno N°. 2023-368-6-994, e igualmente sobre la procedencia del proceso registral del acto de venta radicado con anterioridad bajo el N°. 2022-368-6-928.

Así las cosas, además de todo lo expuesto en el presente asunto, en el caso sub-examine se tiene que:

En virtud del principio de prioridad o rango establecido en el literal C del artículo 3 de la Ley 1579 de 2012, prevalece el acto registrable que primero se radique, **teniendo 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; **siendo entonces en el presente caso el acto radicado bajo el turno N°. 2022-368-6-928 que guarda relación con la escritura pública N°. 44 de 02 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Natagaima.**

En este aspecto se debe tener en cuenta, que si bien es cierto se generó una nota devolutiva **el día 06 de julio de 2022**, también lo es que el Sistema de Información Registral "SIR" no generó el bloqueo del folio hasta tanto culminara totalmente el trámite respecto del mismo y por ende **el 11 de julio de 2022** se realizó la calificación e inscripción del embargo radicado con un turno posterior reflejado en la anotación N°. 05 de aquel folio de matrícula inmobiliaria N°. 368-35843.

No obstante, en razón al recurso de reposición interpuesto, y una vez analizados los argumentos del recurrente respecto de la nota devolutiva generada, se pudo evidenciar que efectivamente la escritura pública N°. 44 de 02 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Única de Natagaima, sí contiene la nota respecto de la hipoteca y por ende la causal de devolución no es congruente con la misma; por lo que a través de Resolución N°. 002 de 30 de enero de 2023 se resolvió aquel recurso, en el sentido de revocar la decisión adoptada mediante aquella nota devolutiva de fecha 06 de julio de 2023 y en su lugar se ordenó la restitución del turno N°. 2022-368-6-928 para que el mismo surtiera el Proceso Registral pertinente al no existir la causal que impide la inscripción del documento radicado bajo el mismo.

Queriendo ello decir entonces, que teniendo en cuenta que aquel turno N°. 2022-368-6-928 prevalece, la calificación e inscripción efectuada respecto al turno N°. 2022-368-6-994 no es procedente, pues con la revocatoria de la nota devolutiva, aquel turno N°. 2022-368-6-928 queda restituido, es decir toma nuevamente su lugar primigenio y se debe efectuar por ende la inscripción de aquella escritura pública N°.44 de 02 de marzo de 2022 otorgada en la Notaría Única de Natagaima, mediante la cual se efectúa una transferencia de dominio, y por lo tanto el bien determinado bajo el folio de matrícula inmobiliaria N°. 368-35843 no pertenecería a las personas que se indican como ejecutadas en el oficio N°. 0271 de 04 de abril de 2022 por aquel Juzgado Segundo Civil del Circuito del Guamo y radicado bajo el turno N°. 2023-368-6-994 que es posterior a aquel turno N°. 2022-368-6-928.

Ello significa que nos encontraríamos frente a lo preceptuado por el artículo 593 de la Ley 1564 de 2012, que entre otros taxativamente indica:

"Si algún bien no pertenece al afectado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; si lo registra, este de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo." **"Negrilla fuera de texto"**.

Finalmente y como quiera que el asunto en estudio guarda relación con los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, y teniendo en cuenta lo preceptuado en la normatividad aplicable, entre otros el artículo 3 *Ibidem*, se adoptará la decisión respectiva.

Por lo anteriormente expuesto, este Despacho

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin efecto ni valor jurídico registral la anotación N°. 05 del folio de matrícula inmobiliaria N°. 368-35843, correspondiente al embargo comunicado mediante oficio N°. 0271 de 04 de abril de 2022 por el Juzgado Segundo Civil Del Circuito del Guamo Tolima, la cual quedará en estado: Invalidez. Ello de conformidad a los hechos expuestos en la parte motiva de este acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Una vez en firme la presente Resolución, se deberá radicar la misma generando el respectivo turno de corrección en el Sistema de Información Registral "SIR" a efectos de llevar a cabo lo ordenado en la presente. Ello de conformidad a los hechos expuestos en la parte motiva de este acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior, se autorizan las correcciones, adiciones y modificaciones pertinentes a la anotación N°. 05 del folio de matrícula Inmobiliaria N°. 368-35843 en el Sistema de Información Registral "SIR", dejando las salvedades correspondientes en el campo destinado para ello en medio magnético.

ARTÍCULO CUARTO: Una vez se surta el trámite respecto de la corrección ordenada, se finalizará el mismo en el Sistema de Información Registral "SIR", de manera que se genere el desbloqueo del folio N°. 368-35843 en relación con aquel turno de corrección generado, y se efectuará el proceso Registral respecto del documento radicado bajo el Turno N°. 2022-368-6-928, conforme a lo ordenado en Resolución N°. 002 de 30 de enero de 2023.

ARTÍCULO QUINTO: Notificar la presente resolución al Juzgado Segundo Civil Del Circuito de Guamo Tolima, para los fines pertinentes. Diríjase la misma con referencia al proceso No. RAD. 73-319-03-002-2022-00036-00 adelantado por ese Despacho para los efectos a que haya lugar.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar la presente resolución a los señores Gentil Díaz Cícero, Luz Mery Lozada de Díaz, y Miguel Ángel Díaz Lozada. Ofíciase.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad. (Artículo 73 ibidem).

ARTÍCULO OCTAVO: Contra esta Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos o el de Apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso.

ARTÍCULO NOVENO: Archívese copia de este proveído tanto en el archivo correspondiente como en la carpeta de antecedentes registrales del folio de matrícula inmobiliaria N°. 368-35843.

ARTÍCULO DÉCIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.

COMUNÍQUESE, NOTÍFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Purificación a los seis (06) días del mes de Septiembre de dos mil veintitrés (2023).



MILDRED JOHANNA BOCANEGRA RODRIGUEZ
Registradora Seccional de Instrumentos Públicos.