

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE SOLEDAD

**RESOLUCION # 115
(28 de agosto de 2023)**

"Por medio del cual se decide una actuación administrativa del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-160280"

EXPEDIENTE N° 2022-041-AA-006

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 correo electrónico de fecha 27 de agosto de 2021, el señor ALEX EDUARDO LOBATO PABON, informa a la Oficina de Registro de Soledad, sobre una presunta falsedad en documento público relacionado con el bien inmueble ubicado en Malambo en la calle 11 # 17-93 e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-160280, toda vez que ese predio es de propiedad de la señora ADALGIZA LOBATO PABON y ella no ha vendido ese predio.

Manifiesta el peticionario que, la Escritura Publica 2278 es falsa y han hecho venta con ella aun a pesar que corresponde a un predio ubicado en Santa Marta, y, luego de haber sido registrada esa venta, hicieron otra venta con la Escritura Publica #1136 del 2 de mayo de 2020 de la Notaria Primera de Soledad.

Que, fundamenta su petición en una "presunta" falsedad al confrontarla con la Escritura Publica # 2278 del 27 de septiembre de 2019 expedida directamente por la Notaria Cuarta de Barranquilla, aporta además copia de la denuncia penal hecha ante la Fiscalía General de la Nación, en Soledad.

Que, en razón a lo expuesto, la Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, procedió a hacer el estudio jurídico de los folios de matrícula inmobiliaria No. 041-160280 y consideró pertinente iniciar actuación administrativa a través del auto de apertura de fecha 3 de agosto de 2022 y así constatar si existe o no errores en materia registral con la inscripción de actos a los que se hace referencia, que puedan ser subsanados para poder aclarar la situación jurídica del predio, de conformidad con los artículo 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012.

El auto de apertura fue debidamente comunicado personalmente al señor ALEX EDUARDO LOBATO PABON, ADALGIZA MARIA LOBATO PABON, EIDER ALFONSO ROLDAN EVILLA Y JOSE DE JESUS VARGAS MANTILLA, día 17 de agosto de 2023, por aviso fijado el día 12 de julio de 2023 y desfijado el día 18 de julio de 2023 y publicada en la página web el día 16 de agosto de 2022.

PRUEBAS:

En la actuación administrativa figuran las siguientes pruebas:

- Escrito de ALEX EDUARDO LOBATO PABON de fecha 17 de agosto de 2021 (fls. 5 al 9)
- Copia de la Solicitud elevada ante la Notaria Cuarta de Santa Marta hecha por la oficina de Registro de Instrumentos de Soledad, de fecha 3 de agosto de 2022 (fl.12)
- Copia de la Escritura Publica # 2278 de fecha 27 de septiembre de 2019 de la Notaria Cuarta de Santa Marta (fls. 20 al 32).
- Impresión simple del Folio de Matrícula Inmobiliaria 041-160280 (fls. 36 al 37)
- Copia del Certificado N° 58 de fecha 16 de septiembre de 2021 de la Notaria Cuarta de Santa Marta (fl.43)
- Copia de la denuncia ante la Fiscalía General de la Nación (fl.18)
- Auto apertura de fecha 3 de agosto de 2022 (fls. 3 al 5)
- Constancia de la Notificación personal al señor ALEX EDUARDO LOBATO PABON el 17 de agosto de 2022 (fl.59)
- Constancia de la comunicación por aviso fijado el 12 de julio de 2023 y desfijado el 18 de julio de 2023 (fl.58)
- Constancia de la publicación del auto de apertura por la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 17 de agosto de 2022 (fl.50)

ANALISIS PROBATORIO

Que, verificado el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-160280 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 la Calle 11 # 17-93 Lote A jurisdicción del municipio de Malambo y presenta las siguientes anotaciones:

Anotación: N° 2 del Folio #041-160280



☐ Radicación	2016-041-6-4855	Del	18/5/2016
☐ Doc	ESCRITURA 739	Del	05/4/2016
☐ Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	SOLEDAD
☐ Valor	15,200,000	Estado	VALIDA
☐ Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
☐ 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	RODRIGUEZ THOMAS CASILDA DOLORES - CC 22525997	☐ Participación
A	LOBATO PABON ADALGIZA MARIA - CC 22527504	☒ Participación

Anotación: N° 3 del Folio #041-160280



☐ Radicación	2020-041-6-3507	Del	16/3/2020
☐ Doc	ESCRITURA 2278	Del	27/9/2019
☐ Oficina de Origen	NOTARIA CUARTA	De	SANTA MARTA
☐ Valor	34,000,000	Estado	VALIDA
☐ Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
☐ 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	LOBATO PABON ADALGIZA MARIA - CC 22527504 ☐ Participación
A	ROLDAN SEVILLA AIDER ALFONSO - CC 1082853864 ☒ Participación

Anotación: N° 4 del Folio #041-160280

Radicación	2020-041-6-5931	Del	26/6/2020
Doc	ESCRITURA 1136	Del	02/6/2020
Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	SOLEDAD
Valor	40,000,000	Estado	VALIDA
Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
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	ROLDAN SEVILLA AIDER ALFONSO - CC 1082853864 ☐ Participación
A	VARGAS MANTILLA JOSE DE JESÚS - CC 91111000 ☒ Participación

Como puede evidenciarse, en la anotación 02 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-160280 se encuentra inscrita la Escritura Publica # 739 del 5 de abril de 2016 de la Notaria Segunda de Soledad, radicada con turno 2016-041-6-4855 de fecha 18 de mayo de 2016, a través de la cual, CASILDA DOLORES RODRIGUEZ THOMAS transfiere a título de COMPRAVENTA a favor de la señora ADALGIZA MARIA LOBATO PABON, el bien inmueble.

Posteriormente, se observa en la anotación 03 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 041-160280, la inscripción de la Escritura Publica # 2278 del 27 de febrero de 2019 de la Notaria Cuarta de Santa Marta, bajo el radicado 2020-041-6-3507 de fecha 16 de marzo de 2020, a través de la cual, la señora ADALGIZA MARIA LOBATO PABON transfiere a título de COMPRAVENTA a favor de señor EIDER ALFONSO ROLDAN EVILLA el bien inmueble.

Y, por último, observamos en el Folio de Matricula Inmobiliaria 041-160280 que, el predio a su vez, fue transferido por el señor EIDER ALFONSO ROLDAN EVILLA a título de COMPRAVENTA a favor de JOSE DE JESUS VARGAS MANTILLA como consta en la Escritura Publica # 1136 del 2 de junio de 2020 de la Notaría Primera de Soledad.

Por otro lado, tenemos dentro del expediente, el pronunciamiento hecho por la Notaria Cuarta de Santa Marta, dirigido a esta oficina, donde manifiesta que, la escritura pública # 2278 del 25 de noviembre de 2019 corresponde a una sucesión de la causante CARMEN ZENITH NIEVES ESPAÑA en la que actuó como apoderado el doctor LEONARDO FABIO AVENDAÑO ROLONG sobre un lote de terreno denominado PUNTO NUEVO ubicado en la carrera 13 # 28-36 Lote 99 Manzana H Urbanización Bavaria Folio de Matricula Inmobiliaria 080-71277 y 080-7410, así que, no reposa escritura alguna de compraventa a nombre de ADALGIZA MARIA LOBATO PABON como vendedora y AIDER ALFONSO ROLDAN EVILLA como comprador. Pronunciamiento que confirmó con el Certificado # 58 de fecha 16 de septiembre de 2021 y se encuentra insertado dentro de este expediente.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, y con la información suministrada por el peticionario, se puede evidenciar que la Escritura Publica 2278 del 27 de septiembre de 2019 de la Notaría Cuarta de Santa Marta, es INEXISTENTE.

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 COMPRAVENTA inscrito en la anotación No 03 del Folio de Matricula Inmobiliaria N° 041-160280.

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

ANOTACIÓN No 03

De acuerdo con Turno de Radicación 2020-041-6-3507 de fecha 16 de marzo de 2020, se registra la Escritura Publica 2278 del 27 de septiembre de 2019 de la Notaría Cuarta de Santa Marta, dando origen a la anotación N° 03 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-160280, donde se inscribe la compraventa que hace ADALGIZA MARIA LOBATO PABON a favor de AIDER DE JESUS ROLDAN EVILLA.

ANOTACION N° 04

De acuerdo con Turno de Radicación 2020-041-6-5931 de fecha 26 de junio de 2020, se registra la Escritura Publica 1136 del 2 de junio de 2020 Primea de Soledad, dando origen a la anotación N° 04 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-160280, donde se inscribe la compraventa que hace AIDER DE JESUS ROLDAN EVILLA a favor de JOSE DE JESUS VARGAS MANTILLA.

En el expediente se encuentra certificación por parte de la Notaría Cuarta de Santa Marta, en el que manifiesta que la escritura pública # 2278 del 25 de noviembre de 2019 corresponde a una sucesión de la causante CARMEN ZENITH NIEVES ESPAÑA en la que actuó como apoderado el doctor LEONARDO FABIO AVENDAÑO ROLONG sobre un lote de terreno denominado PUNTO NUEVO ubicado en la carrera 13 # 28-36 Lote 99 Manzana H Urbanización Bavaria Folio de Matricula Inmobiliaria 080-71277 y 080-7410, así que, no reposa escritura alguna de compraventa a nombre de ADALGIZA MARIA LOBATO PABON como vendedora y AIDER ALFONSO ROLDAN EVILLA como comprador.

Conforme con lo anterior, se demuestra la inexistencia de la Escritura Publica 2278 del 25 de septiembre de 2019 de la Notaría Cuarta de Santa Marta, inscrita en la anotación 03 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-160280, 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 Publica 2278 del 25 de septiembre de 2019 de la Notaría Cuarta de Santa Marta, inscrita en la anotación No 03, que conlleva afirmar que la mencionada anotación es opuesta a la ley, y por lo tanto debe ser invalidada 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 párrafo 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 la anotación **No 03** del Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 041-160280, no fue otorgada legalmente, por contener un documento inexistente, 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. 041-160280 exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien inmueble:

- 1.- Déjese sin efecto y valor jurídico la anotación N° 03 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 041-160280.
- 2.- Como consecuencia de la decisión anterior, invalidar la anotación N° 03 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 041-160280.
- 3.-Corrija la anotación 04 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 041-160280, en relación con la naturaleza del acto "COMPRAVENTA" por "VENTA EN COSA AJENA".

4.-Como consecuencia de la decisión anterior, corrijase los intervinientes, cambiando la "X" de titular de derecho real de dominio por la "I" de titular de dominio incompleto, correspondiente a la inscripción de la Escritura Publica # 1136 del 2 de junio de 2020 de la Notaria Primera de Soledad.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se procede a decidir la actuación administrativa bajo el expediente 2022-041-AA-006 del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 041-160280, 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. 041-160280, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia:

- 1.- Déjese sin efecto y valor jurídico la anotación N° 03 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-160280.
- 2.- Como consecuencia de la decisión anterior, invalidar la anotación N° 03 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-160280.
- 3.-Corrijase la anotación 04 del Folio de Matricula Inmobiliaria 041-160280, en relación con la naturaleza del acto "COMPRAVENTA" por "VENTA EN COSA AJENA".
- 4.-Como consecuencia de la decisión anterior, corrijase los intervinientes, cambiando la "X" de titular de derecho real de dominio por la "I" de titular de dominio incompleto, correspondiente a la inscripción de la Escritura Publica # 1136 del 2 de junio de 2020 de la Notaria Primera de Soledad.

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. 041-160280, 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 **ALEX EDUARDO LOBATO PABON, ADALGIZA MARIA LOBATO PABON, AIDER ALFONSO ROLDAN EVILLA Y JOSE DE JESUS VARGAS MANTILLA**, así como a 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 (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 28 AGO 2023



IVAN CARLOS PAEZ REDONDO

Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Soledad

Proyectó: MPSM- Coordinador Grupo Jurídico 