



AUTO

POR MEDIO DE LA CUAL SE INICIA ACTUACION ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACION JURIDICA DEL FOLIO INMOBILIARIO N0-210-00231.

EXPEDIENTE AA-02-210-2018

EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIOHACHA-LA GUAJIRA.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en el artículo 59 siguientes y concordantes de la ley 1579 del 2012 y los artículos 34, 35,36 subsiguientes y concordantes de la ley 1437 del 2011 y Decreto 2723 de 2014 del Ministerio de Justicia y del Derecho.

CONSIDERANDO:

Que mediante sentencia N0-T-003 proferida el día 8 de febrero del 2018, por la sala de decisión penal del tribunal Superior de Riohacha, dentro de la Acción de Tutela proferida el día 10 de enero de 2018, por el Juzgado de Ejecución de Penas y Medias de Seguridad de Riohacha, mediante la cual se revoca fallo de primera instancia y se ordena iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio inmobiliario N0-210-000231, en consecuencia se procederá a lo establecido en el artículo 59 capítulo XIII de la ley 1579 del 2012.

En este orden de ideas, que mediante el presente Auto se da inicio a Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera situación Jurídica del predio denominado el "CERREJON" identificado con el folio inmobiliario N0-210-00231 teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS:

1.-Mediante derecho de petición el doctor **FILIBERTO ESCORCIA GUTIERREZ**, actuando en su condición de apoderado especial de los señores **ARISTIDES FRANCISCO FAKIOLAS AVILA**, y como agente oficioso de sus **HERMANOS JUAN CARLOS, MABEL DEL SOCORRO, MARIA CLARA Y LILIAN ROSA FAKIOLAS AVILA**, de conformidad con el artículo 50 del código general del proceso, en calidad de propietarios de 0.4642 acciones cada uno en la Comunidad



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Riohacha
Calle 7 No.11-140 Teléfonos 7274549 - 7273906
Riohacha - La Guajira - Colombia
Email: ofiregisriohacha@supernotariado.gov.co

del Cerrejón, solicita a esta Entidad iniciar Actuación Administrativa tendiente a establecer la situación Jurídica del inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N0-210-00231 en cuanto al poder otorgado por sus representados y los derechos que le atañen a los mismos en el predio en mención.

2.- Que mediante oficio Orip-des 631 de fecha 09 agosto del 2017, se le respondió informándole sobre la prórroga de los términos para responder a su petición por la complejidad del caso, conforme a lo señalado por el artículo 14 numeral 2 ley 1755 del 2015.

3.- El día 21 de diciembre del 2017, mediante oficio ORIPR-DES 847, se le responde a la petición conforme a cada uno de los puntos solicitados en los siguientes términos:

4.- Mediante acción de Tutela, notificada a esta Entidad el día 27 de diciembre del 2017 los señores **JUAN CARLOS, MABEL DEL SOCORRO, MARIA CLARA Y LILIAN FAKIOLAS AVILA**, instauran dicha acción por presunta violación al debido proceso.

5.- Mediante oficio Orip-des 1019 de fecha 28 diciembre del 2017 la Oficina de Registro da respuesta a la tutela emanada por el juzgado de ejecución de penas y medidas de seguridad de Riohacha.

6.- El día 11 de enero del 2018 mediante oficio 0124 emanado por el juzgado de ejecución de penas y medidas de seguridad de Riohacha, se nos notifica del fallo sentencia en primera instancia, declarando la acción de tutela improcedente por declarar la carencia actual de objeto por hecho superado.

7.- Dicho fallo fue impugnado por los tutelantes ante el tribunal superior de Riohacha, quien en sala de decisión penal, revoca el fallo de primera instancia y ordena dar apertura a trámite administrativo. Con base a ello se procederá a dar inicio a actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio inmobiliario N0-210-00231.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe



ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.

El artículo 49 del Nuevo Estatuto de Registro, Ley 1579 de 2012, establece que: "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."

Una de los fines del registro inmobiliario, además de servir de medio de tradición es blindar de seguridad jurídica el tráfico inmobiliario.

El principio de seguridad jurídica ha tenido desarrollo jurisprudencial, al respecto, la Corte Constitucional, ha señalado en la sentencia T-284 de 1994, con ponencia del Magistrado Ponente Vladimiro Naranjo Mesa que:

"La seguridad jurídica apunta a la estabilidad de la persona dentro del ordenamiento, de forma tal que la certeza jurídica en las relaciones de derecho público o privado, prevalezca sobre cualquier expectativa, indefinición o indeterminación. Dentro de las relaciones de Derecho, el debido proceso, tanto judicial como administrativo, es un mecanismo por medio del cual se garantiza la seguridad jurídica. En efecto, un proceso justo conduce necesariamente a no permitir las situaciones difusas y, sobretodo, la indefinición jurídica. Lo contrario, es decir, la indeterminación, quebranta todo concepto de justicia, pues no sería posible conocer o concretar la situación o el sujeto jurídico que se pretende proteger. Someter a una persona a un evento basado en la contingencia y en la incertidumbre, significa que ese individuo carecería de un fundamento suficiente para gozar y exigir el respeto de sus derechos. Lo anterior sería desconocer el deber del Estado de proteger la vida, honra, bienes, derechos y creencias de los asociados, así como la obligación de toda persona y de todo ciudadano colombiano de respetar los derechos ajenos, de obrar conforme al principio de seguridad social, de respetar y apoyar a las autoridades democráticas legítimamente constituidas y de colaborar para el buen funcionamiento de la administración de justicia."

*La existencia del **Registro de la Propiedad** es conocida por prácticamente todo el mundo, al menos por los que en algún momento han heredado, comprado, donado, hipotecado o edificado un bien inmueble. ¿Pero sabemos exactamente qué es y para qué sirve este registro público?*



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Riohacha
Calle 7 No.11-140 Teléfonos 7274549 - 7273906
Riohacha - La Guajira - Colombia
Email: ofiregisrioacha@supernotariado.gov.co

*En esta entrada vamos a analizar su utilidad en el ordenamiento hipotecario español, sus funciones y su regulación básica. Es una figura central de la **estabilidad jurídica** del mercado inmobiliario, al dar seguridad a los derechos y obligaciones que se contraen en el ámbito privado y público en relación a los bienes inmuebles y los derechos reales que recaen sobre ellos.*

*El Registro de la Propiedad nace con la finalidad de garantizar la **seguridad** del tráfico jurídico, de las transacciones inmobiliarias, facilita la financiación de muchas actividades al dar transparencia a las hipotecas y facilita al desarrollo de la política agraria y urbanística al proporcionar el conocimiento público de la **situación jurídica de los inmuebles.**"*

Uno de los principios orientadores del sistema público registral es el de tracto sucesivo, se destaca, según el cual las inscripciones de propiedades inmuebles en el registro público de la propiedad, se efectúen dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones **sin que haya ruptura de continuidad**. Este principio de tracto sucesivo sigue el aforismo *nemo dat quod non habet*, que significa que dentro del registro solo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito, salvo para el caso de la falsa tradición. En tal sentido, el tracto sucesivo asegura la inscripción sucesiva de los actos que afecten los derechos reales sobre los bienes materia del registro, de tal forma que no queden vacíos ni haya inscripciones retroactivas o con efectos anteriores.

En tratándose de falsa tradición, se configura cuando se obtiene un derecho incompleto, en donde únicamente se adquieren expectativas de derecho sobre un determinado predio. Cuando un acto de falsa tradición es calificado erróneamente, puede llegar a modificar la real situación jurídica del bien, que es susceptible de

Corrección cuando se relaciona con errores ortográficos, aritméticos, de digitación o mecanográficos que no afecte la naturaleza jurídica del acto o el contenido del mismo, como lo establece el Estatuto Registral; al tratarse de errores que afectan derechos de terceros o que modifican la Situación jurídica del inmueble, solo podrán ser corregidos mediante una actuación administrativa definida en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

PRUEBAS

Que se tengan como **PRUEBAS**, los siguientes documentos:



1. Copia de los derechos de petición, se tendrán como prueba derecho de petición invocado por el doctor **FILIBERTO ESCORCIA GUTIERREZ**, quien actúa como apoderado especial de los señores **ARISTIDES FAKIOLAS AVILA**, y como agente oficioso de los señores **JUAN CARLOS, MABEL SOCORRO MARIA CLARA Y LILIAN ROSA FAKIOLAS AVILA**.
2. Respuesta al derecho de petición oficio ORIP-DES 631 de fecha 09 agosto de 2017, ORIPR-DES 847 de fecha 21 diciembre del 2017.
3. Copia fallos de tutela de primera instancia por el juzgado de ejecución de penas y medidas de seguridad de Riohacha, sentencia segunda instancia tribunal superior de Riohacha, sala de decisión penal de fecha 08 febrero del 2018.

Que una vez analizados los hechos y los fundamentos jurídicos, se considera procedente iniciar actuación administrativa, de conformidad con lo establecido en el inciso 5 del artículo 59 de la ley 1579 de 2012.

En mérito de lo expuesto, el despacho

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: Iniciar Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado registralmente con la matrícula inmobiliaria No 210-231, en consecuencia, ordénese bloquearlo, hasta la culminación de la presente actuación.

ARTICULO SEGUNDO: Confórmese el expediente y téngase como pruebas dentro del mismo las siguientes:

- Copia de los derechos de petición y sus anexos, con radicado de fecha 05 julio del 2017 peticionario **FILIBERTO ESCORCIA GUTIERREZ**, apoderado especial, de **ARISTIDES FAKIOLAS AVILA Y COMO AGENTE OFICIOSO DE SUS HERMANOS JUAN CARLOS, MABEL DEL SOCORRO, MARIA CLARA Y LILIAN ROSA FAKIOLAS AVILA**.
- Copia respuesta Derecho de Petición oficio **ORIP-DES 631** de fecha 09 AGOSTO DEL 2017. Y **ORIPR-DES 847** de fecha 21 diciembre del 2017.
- Copias de las sentencias de primera instancia emanada por el juzgado de ejecución de penas y medidas de seguridad de Riohacha, fallo segunda instancia tribunal superior de Riohacha-sala de decisión penal.



ARTICULO TERCERO: Notificar a todas las personas que aparecen en el folio como propietarias, y a los terceros indeterminados que puedan estar interesados o resultar afectados con la decisión de la actuación, de conformidad con los artículos 65 y s.s. de la ley 1437 del 2011.

ARTICULO CUARTO: Si no fuere posible la notificación personal a los terceros, sùrtase ella mediante publicación de esta providencia en un diario de amplia circulación nacional o en el diario oficial o en página web de la Entidad, conforme a lo establecido por el artículo 37 de la ley 1437 de 2011.

ARTICULO QUINTO: Bloquear el folio inmobiliario N0-210-00231, con el fin de no expedir certificados o dar trámite al proceso registral de documentos, mientras no quede en firme la decisión que de termino a la presente actuación.

ARTICULO SEXTO: Contra el presente Auto no procede recurso alguno.

ARTICULO SEPTIMO: El presente auto rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Riohacha-La Guajira, a los catorce días (14) del mes de febrero del 2018.

FRANCISCO JAVIER BOCHOA CADAVID
Registradora Principal (E)

Proyecto:
JUDITH REVEROL PAZ
Profesional Especializado.



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Riohacha
Calle 7 No.11-140 Teléfonos 7274549 - 7273906
Riohacha - La Guajira - Colombia
Email: ofireqsrhacha@supernotariado.gov.co