

ORIPMZS-GJ-01875

Fecha 18/11/2017 02:29:50 p.m.

Copios 1

Anexos 0



001S2017EE11076



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

Origen ALBA LUCIA MARIN POSADA [USUARIO]
Destino FABIAN DE JESUS NOREÑA NOREÑA /
Asunto CITACION RESOLUCION 11768 FABIAN DE

Medellín, 17 de noviembre de 2017

Señor
FABIAN DE JESÚS NOREÑA NOREÑA
Calle 66 39-32
Medellín

CITACION PARA NOTIFICAR

**OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
MEDELLIN ZONA SUR**

Sírvase comparecer a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (Coordinación Jurídica), ubicada en la carrera 52 N° 42-75 Sótano Palacio de Justicia en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de recibo de este oficio (Artículo 68, Ley 1437 de 18 de enero de 2011), con el fin de notificarle la Resolución N° 11768 del 30 de octubre de 2017, por la cual se resuelve un recurso de apelación. (Expediente SAJ-408-2016).

Cordialmente,

ALBA LUCÍA MARÍN POSADA
Grupo de Gestión Jurídica Registral

ORIPMZS-GJ-01941

Medellín, 11 de diciembre de 2017

Señor
FABIÁN DE JESÚS NOREÑA NOREÑA
Calle 66 39-32
Medellín

Fecha 11/12/2017 05:38:36 p.m.

Folios 1 Anexos 10



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

001S2017EE11947
Origen ALBA LUCIA MARIN POSADA [USUARIO]
Destino FABIAN DE JESUS NOREÑA NOREÑA /
Asunto NOTIFICACION POR AVISO

NOTIFICACION POR AVISO

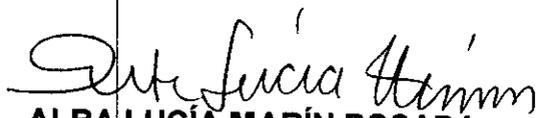
**OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
MEDELLIN ZONA SUR**

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, ante la imposibilidad de realizar notificación personal, procede a notificarle por Aviso el contenido en la Resolución N° 11768 del 30 de octubre de 2017, por la cual se resuelve un recurso de apelación (Exp. SAJ 408-2016) y de la cual se anexa copia íntegra en diez (10) folios.

Haciéndole saber que la misma rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma no procede recurso alguno.

Se advierte que la notificación se considerará surtida, al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en la dirección indicada.

Cordialmente,


ALBA LUCÍA MARÍN POSADA
Grupo de Gestión Jurídica Registral



rw 874 996 82300
13/12/2017
6

**OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE I.P.P.
MEDELLÍN ZONA SUR**
Carrera 52 No. 42-75 – PBX (4) 385 10 00
Medellín – Antioquia
Email: ofiregimedellinsur@supernotariado.gov.co
NIT. 899999007-0
Carrera 52 42-75 PBX 3851000
Medellín – Colombia

Nº 11768

RESOLUCIÓN No.

30 OCT 2017

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur
(Expediente No. SAJ 408-/2016)

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 Numeral 2º del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Con turno de radicación 2014-32763, del 5 de mayo de 2014, ingresó para inscripción a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur la escritura pública N° 6544 del 14/12/2013 de la Notaría 18 de Medellín, contentiva del acto jurídico de "COMPRAVENTA", la cual pretende ser registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 001-866646.

La oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, profirió la Nota Devolutiva impresa con fecha 31/07/2014, a través de la cual devolvió sin registrar la escritura pública N° 6544 del 14/12/2013 de la Notaría 18 de Medellín, por las siguientes causales:

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS NO REGISTRARA ESCRITURA ALGUNA DE ENAJENACION O DE CONSTITUCION DE HIPOTECA, CUANDO SOBRE EL PREDIO SE ENCUENTRE VIGENTE EMBARGO (ARTICULO 43 LEY 57 DE 1887 Y ARTICULO 34 LEY 1579 DE 2012).

SEGÚN OFICIO No. 170 del 21-01-2010 del Juzgado 10 C.MPAL DE MEDELLIN.

Contra la nota devolutiva antes mencionada, el señor FABIAN DE JESUS NOREÑA NOREÑA, una vez efectuada la notificación personal el día 26 de enero de 2016, interpone Recurso de Reposición y en subsidio Apelación a través de escrito ingresado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur el día 05 de febrero de 2016, con el número 001S2016ER00555, en el

Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ No. 408-16 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

cual se exponen los motivos de inconformidad que serán señalados en el acápite correspondiente.

A través de Resolución 234 del 19/4/2016, el Registrador de Instrumentos públicos Medellín Zona Sur, confirmó la nota devolutiva y concedió el recurso de apelación, razón por la cual la documentación correspondiente es remitida por aquella Dependencia Registral a esta Subdirección, a efectos de surtir el trámite de Segunda Instancia, mediante Oficio No. 001S2016EE05095 de fecha 13 de mayo de 2016, ingresado en la Sede Principal de la Superintendencia de Notariado y Registro el día 20 de mayo de 2016 con el Nro. SNR2016ER029735 .

II. PRUEBAS

Se tienen como pruebas para desatar el recurso de apelación interpuesto, cada una de las aludidas en el acápite anterior, allegadas por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, en treinta y un folios (31 folios).

Antes de entrar a realizar la valoración jurídica de fondo, es pertinente corroborar la parte formal de los recursos, es así como el escrito de interposición y sustentación del recurso de apelación, se presentó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, el día **05 de febrero de 2016**, dentro del término legal establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que la notificación personal de la Nota Devolutiva impresa el 31 de julio de 2014 se llevó a cabo el día **26 de enero de 2016** que contiene en forma clara y expresa las inconformidades respecto de la decisión de la primera instancia, dentro de la actuación administrativa y los argumentos legales en que se fundamenta, suscrito por la parte interesada.

III. ARGUMENTOS DEL RECORRENTE

Sustenta su recurso basado en los siguientes hechos:

" (...)

No le asiste la razón al registrador en la nota devolutiva, toda vez que para el día 15 de mayo de 2014, es decir 77 días antes de la nota devolutiva (4/08/2014), se realizó anotación en el citado folio, anotación Nº 12, con relación de vincular oficio 2904 del 5/05/2014 proveniente del Juzgado de Ejecución Civil Municipal de Medellín, donde se ordenará cancelar la notación Nº 8, embargo ejecutivo con acción real...

Obsérvese que la nota devolutiva consiste únicamente, en que existía un embargo sobre el inmueble de foliaturas, en proceso ejecutivo con acción real (hipoteca, mediante oficio 170 del 21/01/2010, proveniente del Juzgado 10 Civil



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ No. 408-16 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

Municipal de Medellín), cuando en realidad esta medida fue levantada desde el 15 de mayo del 2014, es decir 77 u 80 días antes a la nota de devolutiva. (...)"

" (...)

Reitero que le asiste la razón al registrador en la nota devolutiva, y menos en la resolución de la referencia, toda vez se está alegando la decidía, negligencia y torpeza – la propia culpa, a favor propio para sustentar, tratar de justificar la violación flagrante a la función pública, la ley y la propiedad privada, pues se insiste que, para el día 15 de mayo del 2014, es decir 77 días antes de la nota devolutiva (4/08/2014), se realizó anotación en el citado folio, anotación N° 12, con relación de vincular oficio 2904 del 5/05/2014 proveniente del Juzgado de Ejecución Civil Municipal de Medellín, donde se ordenará cancelar la anotación N° 8, embargo ejecutivo con acción real.

Es decir, la nota devolutiva consistió únicamente, en que existía un embargo sobre el inmueble de foliaturas, en proceso ejecutivo con acción real (hipoteca, mediante oficio 170 del 21/01/2010, proveniente del Juzgado 10 Civil Municipal de Medellín), cuando en realidad esta medida fue levantada desde el 15 de mayo del 2014, es decir 77 u 80 días antes a la nota de devolución.

Lo más grave, es que estando radicado en sus dependencias la escritura de compraventa, se procede a registrar otro embargo, y nada se dice (sic) de dicho documento público, con lo que se viola el debido proceso, el derecho de propiedad y la función pública.

SOLICITUD

Por lo expuesto y en aras de mi derecho de propiedad, de una recta y cumplida función pública, solicito de de (sic) la Dirección nacional de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, proceder sin más reparo y dilación a ordenar a quien corresponda proceda a la inscripción de la escritura pública N° 6544 de diciembre 14 del 2013 de la Notaría 18 de Medellín, radicada al día 5 de mayo del 2014, ello en razón a que quien es primero en el tiempo es primero en el derecho (principio general), y que nadie puede alegar su propia culpa y torpeza en su favor. Así mismo se orden (sic) tomar los correctivos del caso."

IV. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

Precisó en la Resolución No. 234 del 19 de abril de 2016, por la cual resuelve un recurso de reposición dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 001-866646, lo siguiente:

"(...)

Verificada las etapas del registro en el sistema de folio magnético y de IRIS documental, se constató que el **día 05 de mayo de 2014**, con turno de radicación N° 2014-32763 ingresó a esta oficina para su registro la escritura N°.



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ No. 408-16 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

6544 del 14 de diciembre de 2014, de la Notaría 18 de Medellín, la cual fue inadmitida con nota devolutiva impresa el **día 31 de julio de 2014**, por los motivos expuestos anteriormente en los antecedentes, la cual fue devuelta al público el día 05 de agosto de 2014 y entregada al usuario el día 26 de febrero de 2016.

De otro lado, el **día 15 de mayo de 2014**, con turno de radicación N° 2014-36289, ingresó a esta oficina para su registro el Oficio N°. 2904, del 15 de mayo del 2014, proveniente del Juzgado de Ejecución Civil Municipal de Medellín, el cual decretó el levantamiento del embargo del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No.001-866646, que había sido comunicado mediante Oficio N° 170 del 21 de enero de 2010 emanado del Juzgado Décimo Civil Municipal de Medellín, el cual fue desanotado el día 06 agosto de 2014.

Conforme a lo expuesto, se observa a primera vista que ingresó para su registro en primer lugar la escritura pública No. 6544 del 14 de diciembre de 2013 de la Notaría 18 de Medellín de compraventa, estando vigente la anotación N° 8 que registra la medida de embargo, y cuya cancelación fue solicitada con turno posterior N° 2014-36289, por lo tanto la nota devolutiva con turno de radicación N°. 2014-36289, se encuentra conforme a la Ley 1579 de 2012, estatuto de notariado y registro en especial el artículo 3° literal C, y demás normas que con el concuerden. De ahí que los reparos realizados por el recurrente sean infundados. (...)"

V. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Luego, de realizar un análisis de la prueba documental allegada al expediente, los planteamientos del recurrente contra las causales de la nota devolutiva atacada, esta Subdirección, precisa:

En primer lugar el Registro de la propiedad Inmueble, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones; es regulado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

El registro por sí sólo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales; ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del Registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ No. 408-16 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

La Función Registral como servicio público, se inspira en tres objetivos básicos, consagrados originalmente en el Título 43 del Código Civil, así:

- 1) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos,
- 2) Dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o les imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble y,
- 3) Brindar mayores garantías a la autenticidad y seguridad a los títulos, actos o documentos que deban registrarse.

El imperativo de la realidad jurídica y la autonomía registral, comporta el deber de publicitar la sucesión ininterrumpida de derechos, mutaciones y variaciones de los inmuebles a través del tiempo y en tal medida, la Oficina de Registro debe procurar la fidelidad de la misma, en atención a proporcionar información confiable y oportuna. Por lo tanto, el Registrador cumple una invaluable labor de control de legalidad de los títulos que se presentan para su registro que de no ser así, convertiría el registro en una entidad caótica e inútil.

Así las cosas, la primera actividad que debe realizar el Registrador de Instrumentos Públicos a todos los documentos sometidos a registro, es el CONTROL DE LEGALIDAD¹, porque este análisis permite inscribir solamente aquellos títulos y actos que reúnan los requisitos de procedibilidad establecidos por la ley. Para determinar, si cumple o no con los presupuestos debemos entender y partir de la hipótesis que la actividad registral está reglada y se compone de una serie de etapas, como la radicación del documento, la calificación, inscripción y constancia de haberse efectuado ésta; de faltar la ejecución de cualquiera de las fases anotadas, el registro no se considera legalmente realizado.

Entrando en materia el tema de estudio en el presente caso, trata sobre la viabilidad o no de inscribir en el registro de instrumentos públicos la escritura pública No. 6544 del 14 de diciembre de 2013 otorgada en la Notaría 18 de Medellín, contentiva del acto jurídico de Compraventa entre la señora ELIZABETH MANSO CUADROS y el recurrente FABIAN DE JESUS NOREÑA NOREÑA, que fue devuelta por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur por considerar que cuando sobre el bien raíz pese un embargo no es permitido el registro de alguna operación de enajenación, decisión que fue expedida el 31 de julio de 2014 y notificada hasta el 26 de enero de 2016, y que afectaba el folio de matrícula inmobiliaria No. **001-866646**.

Es pertinente describir el procedimiento Registral, conforme la Ley 1579 de 2012 en los artículos 13 y s.s., el cual se citará algunos de sus artículos, que destacan el procedimiento.

¹ Artículo 3º, epígrafe d) Ley 1579 de 2012.



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ No. 408-16 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

"Artículo 13. Proceso de registro. El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.

(...)

Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

(...)

Artículo 22. Inadmisibilidad del registro. Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

Artículo 23. Anotación, culminación trámite. Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto de registro, o inadmitida la inscripción, se procederá a dejar constancia en el libro radicador de la terminación del trámite de registro y se pondrá a disposición del usuario.

Parágrafo. Efectuadas las anotaciones en la forma indicada en el presente capítulo se considerará realizado para todos los efectos legales el registro de instrumentos públicos.

Artículo 24. Notificación de los actos de inscripción. Los actos de inscripción o registro se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por Entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

El titular del derecho podrá autorizar a otra persona para que se notifique en su nombre, mediante escrito que no requerirá presentación personal. El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por lo tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada.

Parágrafo. Todos aquellos títulos o documentos referidos a inscripciones de medidas cautelares serán remitidos por el Registrador de Instrumentos Públicos al respectivo despacho judicial, bien sea con la constancia de inscripción o con la nota devolutiva, según el caso, dentro de los términos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique.

Artículo 25. Notificación de los actos administrativos de no inscripción. Los actos administrativos que niegan el registro de un documento se notificarán al titular del derecho de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique.

(...)"



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ No. 408-16 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

Con las normas precedentes, es claro que el procedimiento registral se resume en 4 etapas que son: **1. Radicación. 2. Calificación. 3. Inscripción y 4. Constancia de haberse ejecutoriado**, fases que están debidamente definidas por el legislador y deben ser cumplidas de manera exegética por el Registrador de Instrumentos Públicos pero, adicional a este procedimiento que se surte a un documento que cumple con los lineamientos legales para su inscripción, también, existe una etapa especial para aquellos documentos donde se inadmite su registro por considerar que no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, la cual sería las siguientes etapas : **a). Radicación. b). Calificación. c). Inadmisibilidad de Registro (Nota Devolutiva) d). Notificación del acto de no inscripción y e). Constancia de haberse ejecutoriado.**

Ambos procedimientos están contemplados dentro del marco legal y adicionalmente se apoyan con otras normas procedimentales, tales como son las notificaciones, las cuales se surten de conformidad con lo estipulado por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), que también avala la manera de como los actos de registro quedan debidamente comunicados y ejecutoriados.

"Artículo 70. Notificación de los actos de inscripción o registro. Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación."

En consecuencia, para los actos de registro que una ORIP inadmite porque no reúnen los presupuestos legales, éstos deben ser notificados según los lineamientos anotados en el artículo 70 del CPACA y artículo 22² de la Ley 1579 de 2012, es decir, una vez sea rechazado el acto que se pretende inscribir, se elabora una nota devolutiva que indique los hechos y fundamentos de derecho que originaron la devolución del instrumento y en donde adicionalmente, se informan los recursos de ley que proceden, es por lo tanto, que el interesado sino se acerca a la Oficina de Registro correspondiente para reclamar el instrumento bien sea registrado o con la nota de inadmisión, la Oficina desbloquea el folio de matrícula inmobiliaria y permite el ingreso de otros documentos objeto de registro que pretendan ser inscritos en dicho bien raíz, es por ello, que es deber exclusivo del interesado velar por el surtimiento de su registro, según el principio de Rogación³.

² **Artículo 22. Inadmisibilidad del registro.** Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

³ **Artículo 3º Principios.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ No. 408-16 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

Registralmente, la figura de bloquear un folio de matrícula inmobiliaria consiste únicamente en salvaguardar la seguridad jurídica de determinado bien inmueble, hasta tanto no se califique el acto administrativo que se ingresó o se culmine con la expedición de la nota devolutiva que argumente los hechos de derecho que informe su inadmisión, la finalidad de dicho mecanismo (bloqueo), es evitar que al expedirse un certificado de tradición de un folio de matrícula, no se informe la real situación jurídica que tiene el bien, o en su defecto se inscriban otros documentos sin haber culminado el proceso registral correspondiente. Luego, en el caso que nos ocupa, operó el bloqueo mientras el documento permaneció en estado de calificación, pero cuando el funcionario observa que jurídicamente no es objeto de registro, procede a elaborar la nota devolutiva, acto que finalmente permite el desbloqueo del folio de matrícula.

Al respecto, el Consejo de Estado sobre el bloqueo de los folios se pronunció así: *"(...) Considera la Sala que la medida del bloqueo del registro persigue un fin válido, como lo es la seguridad jurídica en el tráfico jurídico y la protección de los bienes de uso público; es una medida preventiva y necesaria para desarrollar la actuación y garantizar su normal y eficiente discurrir, así como para la seguridad y estabilidad del tráfico económico.(...)"*⁴

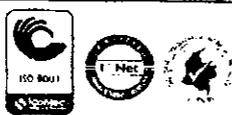
Por otro lado, los usuarios que accedan al servicio registral tienen unos derechos y deberes claramente definidos por las normas y las costumbres registrales, en lo que respecta a los derechos éstos están debidamente reglamentados por las diferentes normas, las cuales están plasmadas principalmente por la Ley 1579 de 2012, en lo que se refiere a los deberes, los usuarios que soliciten el servicio público registral entre otros está el de pagar oportunamente los impuestos y derechos de registro dentro del plazo y en la forma que indique la factura expedida, además, de suministrar los datos verídicos al acto jurídico que se pretende registrar y entre otros, el usuario tiene que vigilar y asegurarse que los documentos que ingresan para una inscripción, se hayan inscrito y si de alguna manera, no se ha efectuado el registro, tener la obligación de conocer las razones jurídicas de su rechazo, atención que debe realizarse dentro de un plazo prudencial pues, esto en razón al cúmulo de documentos públicos que ingresan para inscripción y que recibe diariamente, la ORIP.

Así pues, del procedimiento que se surtió sobre la escritura aquí debatida, se tiene que con recibo de caja No. 72806079 impreso el 05 de mayo de 2014, ingresó para su registro la Escritura Pública No. 6544 del 14/12/2013 otorgada en la Notaría 18 de Medellín, la cual fue objeto de inadmisión a través de acto

- a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice: **Ley 1579 de 2012**

⁴ Magistrada Ponente: Martha Sofía Sanz Tobón. Expediente No. 47001 2331 000 2008 00043 01 Consejo de Estado - Sala de los Contencioso Administrativo - Sección Primera.



Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ No. 408-16 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

administrativo impreso el 31 de julio de 2014, en donde la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur argumentó su posición jurídica de los motivos que la llevaron a no registrar el acto contenido en la escritura aquí referida.

En efecto, la nota devolutiva solo fue notificada el día 26 de enero de 2016, es decir, transcurrió un año y seis meses para que ese acto administrativo hubiere sido notificado al interesado, sin embargo, ese término en donde el interesado no retiró la escritura pública de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, permitió que ingresara a la misma la cancelación del oficio del embargo que operó con turno de radicación No. 2014-36289, en el cual mediante Oficio 2904 del 15/05/2014 el Juzgado de Ejecución Civil Municipal de Medellín ordenó cancelar la anotación No. 08 del precitado folio, respecto del embargo ejecutivo de acción real adelantado por DAVIVIENDA S.A., oficio que se registró el día 15 de mayo de 2014, es decir, si se permitía por parte de la Oficina de Registro pluricitada que el folio de matrícula continuara con el estado de bloqueo, no era entonces procedente ni conducente la cancelación de esa medida cautelar, hasta tanto el interesado de la escritura aquí debatida, se informara de la inadmisión del acto, fundamento plausible por esta Subdirección, ya que entorpecería la función registral y acumularía actos sujetos a registro sin justificación legal alguna, puesto que la trazabilidad de la escritura objeto de devolución ya se encontraba en la ventanilla de entrega de la precitada Oficina de Registro. Además, pasado el tiempo de la anotación de cancelación de embargo, es decir, un año y un mes se inscribió el Oficio 7766 del 29/05/2015 proferido por el Juzgado 2 de Ejecución Civil Municipal de Medellín, que ordenó el embargo del referido inmueble adelantado por la sociedad ARRENDATARIOS EL TRIANGULO LTDA contra la actual propietaria.

Para la vendedora, señora ELIZABETH MANSO CUADROS no era desconocida la situación del inmueble, primero por no reclamar la escritura pública con la nota devolutiva y luego, notificarse después de transcurrido un lapso de tiempo considerable para pretender registrar la misma escritura pública que fuera devuelta el 31 de julio de 2014, no siendo procedente su inscripción primero porque el registro es Rogado y segundo al momento que se solicitó, existía una medida cautelar que hacía imposible su registro. Además que del mismo contenido de la escritura pública en la cláusula 4ª señalaba: *"El inmueble que es objeto de esta venta, le son entregados al comprador, libre de usufructo, o condiciones de dominio, pleitos pendientes, y el vendedor se obliga a acudir al saneamiento de lo que vende, tanto por evicción como por vicios redhibitorios en los casos de la ley"*, y a la fecha no se ha dado cumplimiento por parte de la vendedora, al saneamiento del inmueble tantas veces mencionado.

Razones suficientes para confirmar la nota devolutiva impresa el 31 de julio de 2014 y notificada el día 26 de enero de 2016, ya que era obligación de la vendedora entregar libre de limitaciones y condiciones de dominio el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-866646 y responsable de que el inmueble que le enajenaron sea registrado oportunamente.

Continuación de la Resolución por la cual se Resuelve un Recurso de Apelación Expediente SAJ No. 408-16 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral.

RESUELVE

Artículo 1º: CONFIRMAR la Nota Devolutiva impresa el 31 de julio de 2014 a través de la cual se devolvió sin registrar la escritura pública N° 6544 del 14 de diciembre de 2013 de la Notaria 18 de Medellín, de acuerdo a la parte motiva de la presente Providencia.

Artículo 2º: Contra esta Resolución, no procede recurso alguno.

Artículo 3º: NOTIFICAR personalmente esta decisión al señor FABIAN DE JESUS NOREÑA NOREÑA, el cual en su escrito de apelación aporta como dirección la Calle 66 No. 39 - 32 de la ciudad de Medellín y el teléfono 3206652351, para lo cual se comisiona al Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, quien entregará copia íntegra de esta Resolución.

De no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá **por aviso** conforme a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

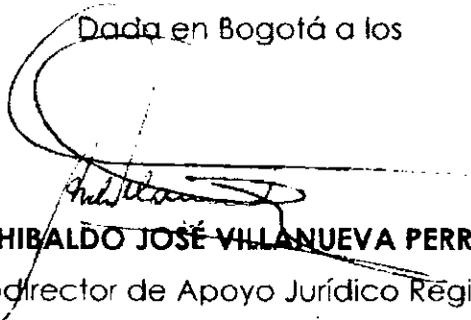
Artículo 4º: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso según corresponda y Ejecutoriada la decisión, remítase el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de origen, para el archivo de las actuaciones.

Artículo 5º: La presente, rige a partir de su fecha de expedición.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

30 OCT 2017

Dada en Bogotá a los



ARCHIBALDO JOSÉ VILLANUEVA PERRUERO

Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó: G.A.H.A.

Revisó: L. M. S. M.

