

NOTIFICACIÓN POR AVISO

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE TULUÁ – VALLE

Fija el presente AVISO por el termino de cinco (5) días, hoy 20 de junio de 2017 siendo las 2:30 p.m. y se desfija el día 28 de junio de 2017 siendo las 2:30 p.m.; por medio del cual se procede a notificar al señor **LUIS ALBERTO GIRALDO IDARRAGA**, a los **HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIANO HOLGUÍN G.** y a todas las personas determinadas e indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en la actuación administrativa, de conformidad con lo que establece la Ley 1474 de 2011, artículo 106, en concordancia con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Providencia a Notificar: Auto No. 138 de fecha 5 de junio de 2017, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401, Expediente 384AA-2017-07.

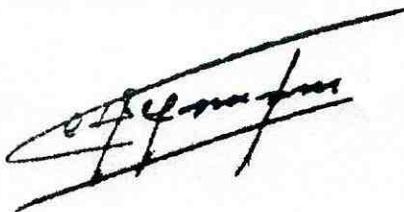
Dirección de Notificación: Carrera 26 No. 26-56, Tuluá – Valle.

Funcionario competente: Doctor OSCAR JOSÉ MORENO PRENS

Cargo: Registrador

Recursos: Contra el referido acto administrativo no procede el recurso alguno (artículo 75 C.P.A.C.A.).

Se hace constar que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del presente aviso.



OSCAR JOSÉ MORENO PRENS

Registrador de Instrumentos Públicos de Tuluá – Valle

Elaboró-Proyectó: G.I.G.V.

AUTO No. 138**(JUNIO 5 DE 2017)**

**POR EL CUAL SE DA APERTURA A UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
RELACIONADA CON LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMEROS
384-12455 Y 384-79401**

EXPEDIENTE 384AA-2017-07

EL SUSCRITO REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SECCIONAL
TULUÁ - VALLE

En uso de sus facultades legales, y en especial de las conferidas por la Ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012, y demás normas concordantes.

CONSIDERANDO QUE:**Antecedentes**

El señor Luis Alberto Giraldo Idarraga radicó Derecho de Petición al cual le correspondió el consecutivo interno No. 3842016EE00703, en el que cita los folios de matrícula 384-12455 y 384-79401 y solicita "*1. Proceder mediante Acto Administrativo a dejar sin validez la Anotación Nro. 5 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL –RAD: 2015-00082-00 en el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 384-79401, por encontrarse el inmueble **Afectado a Vivienda Familiar conforme a la Ley 258 de 1996.** 2. Dentro del mismo Acto Administrativo abrir la Anotación correspondiente en el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria No. 384-79401, la inscripción de **Afectación a Vivienda Familiar conforme a la Ley 258 de 1996.** [...]*"

Que se procedió a extraer del sistema una impresión del folio de matrícula 384-79401, observando que:

- El folio de matrícula fue abierto por Adjudicación en Disolución de la Comunidad realizada en la matrícula 384-12455 (folio matriz) mediante escritura No. 026 de fecha 31 de enero de 1997 de la Notaría de Riofrio, la cual se encuentra en este folio (384-79401) como anotación No. 001.
- Que actualmente el folio posee 5 anotaciones y aparece como titular del derecho de dominio el señor Luis Alberto Giraldo Idarraga.

Hoja No. 2 - Auto No. 138 de 05-06-2017, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401 - Expediente 384AA-2017-07

- Que en el folio de matrícula no existe anotación alguna con el acto de Afectación a Vivienda Familiar.
- Que en el campo "**complementación**" del folio, aparece como anotación 06: *"Esct. 060 de 22-02-96 Notaría de Riofrio, Compraventa Derechos radicados en 80 Mts.2. Afectación a Vivienda Familiar Ley 258 de 17-01-96 [...]"*.

Que al realizar el estudio jurídico del folio de matrícula No. 384-12455, se observa:

- Que en el campo "Descripción: Cabida y Linderos", se cita que el folio tiene un área de media (1/2) plaza de terreno, es decir, 3200 Mts.2.
- Que el folio tiene como primera anotación, una compraventa realizada mediante escritura No. 101 de 26-06-1961 de la Notaría de Andalucía, De: Heliodoro Holguín G., A: Mariano Holguín G.
- Que en la anotación No. 2 se efectuó compraventa de derechos en la sucesión ilíquida de Mariano Holguín, cabida: 25 Mts. de largo por 10 Mts. de ancho, mediante escritura No. 101 de 26-06-1961 Notaria de Andalucía, De: Holguín Vélez Tulio Enrique, Holguín Vélez Abelardo, Holguín Vélez Graciela, Holguín Vélez Inés, Holguín Vélez de Sanclemente Irma, A: Holguín de Olaya Carmen, Holguín de Holguín Elvia y Holguín C. Persides; configurándose con esta compraventa una falsa tradición en el folio.
- Que a partir de la anotación No. 2 se generaron ventas de derechos y acciones, es decir, que se continuó con la falsa tradición.
- Que en la anotación No. 005 se registró la escritura No. 307 de fecha 31-10-1190 de la Notaría de Riofrio, con el acto Compraventa Derechos 80 Mts. (código 610), De: Holguín de Olaya Carmen, Holguín Colonia Persides, Holguín de Holguín Elvia María, A: Holguín Holguín Emiliano (**con X de propietario**).
- Que en la anotación No. 007 se inscribió la escritura No. 038 de fecha 21-02-1992 de la Notaría de Riofrio, con el acto Adjudicación en Sucesión Derechos (**código 150**), De: Aristizabal Castaño Libardo Antonio, A: Briñez Gonzalez Leopoldina (**con X de propietario**) y A: Aristizabal Briñez Aracelly (**con X de propietario**).
- Que en la anotación No. 009 aparece registrada la escritura No. 1499 de fecha 11-06-1992 de la Notaría Segunda de Tuluá, con el acto Compraventa Derechos (**código 351**), De: Briñez de Aristizabal Leopoldina, A: Quintero García Ana Delia (**con X de propietario**).

Hoja No. 3 - Auto No. 138 de 05-06-2017, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401 - Expediente 384AA-2017-07

- Que en la anotación No. 012 aparece inscrita, con el turno 1172 de **13-10-1995**, la escritura No. 275 de fecha 13-10-1995 de la Notaría de Riofrio, con el acto Compraventa Derechos (**código 351**), De: Briñez de Aristizabal Leopoldina, A: Aristizabal Briñez Aracelly (**con X de propietario**).
- Que en la anotación No. 013 se registró la escritura No. 294 de fecha 22-07-1994 de la Notaría de Riofrio, con el acto Hipoteca (**código 210**), De: Aristizabal Briñez Aracelly (**con X de propietario**), A: Mercado Rojas Libardo.
- Que en la anotación No. 014 adquiere el señor Luis Alberto Giraldo Idarraga, derechos radicados en 80 Mts.2. por compraventa efectuada con el señor Emiliano Holguín mediante escritura 060 de fecha 22 de febrero de 1996 de la Notaría de Riofrio, y se relacionó en el campo "Especificación", "**Compraventa Derechos, radicados en 80 Mts.2. Afectación a Vivienda Familiar Ley 258 de 1996**".
- Que en la anotación No. 015 se inscribió el oficio No. 502 de 10-04-1996 del Juzgado Segundo Civil Municipal de Tuluá, con el acto Embargo con Acción Personal Derechos, De: Caficentro, A: Aristizabal Briñez Aracelly (**con X de propietario**).
- Que en la anotación No. 016 se inscribió el oficio No. 809 de 06-06-1996 del Juzgado Segundo Civil Municipal de Tuluá, con el acto Cancelación Embargo, se cancela la anotación No. 15, De: Caficentro, A: Aristizabal Briñez Aracelly (**con X de propietario**).
- Que en la anotación No. 017 se inscribió el oficio No. 399 de 12-09-1996 del Juzgado Civil Municipal de Riofrio, con el acto Embargo con Acción Personal Derechos, De: Cooperativa Especializada en Ahorro y Crédito "COOMSAVAL" Sucursal Riofrio, A: Aristizabal Briñez Aracelly (**con X de propietario**).
- Que en la anotación No. 018 se inscribió la escritura No. 427 de 16-12-1996 de la Notaría de Riofrio, con el acto Adjudicación en Sucesión radicados en 80 Mts.2. Lo adquirido por esct. 060 de 22-02-96, De: Holguín Mariano o Holguín G. Mariano, A: Giraldo Idarraga Luis Alberto (con X de propietario).
- Que en la anotación No. 019 se inscribió la escritura No. 427 de 16-12-1996 de la Notaría de Riofrio, con el acto Adjudicación en Sucesión radicados en 169 Mts.2. Lo adquirido por esct. 038 de 21-02-92 y 275 de 13-10-92, De: Holguín Mariano o Holguín G. Mariano, A: Aristizabal Briñez Aracelly (con X de propietario).

Hoja No. 4 - Auto No. 138 de 05-06-2017, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401 - Expediente 384AA-2017-07

- Que en la anotación No. 020, se registró la escritura No. 026 de 31-01-1997 de la Notaría de Riofrio, con el acto Aclaración Cabida: según resolución 76-616-0046-96 del 06-12-96, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, A: Giraldo Idarraga Luis Alberto y A: Aristizabal Briñez Aracelly.
- Que en la anotación No. 021 aparece inscrita la escritura No. 026 de 31-01-1997 de la Notaría de Riofrio, con el acto Adjudicación en Disolución de la Comunidad (Partición Material) Cabida: 212 Mts.2., De: Aristizabal Briñez Aracelly, A: Giraldo Idarraga Luis Alberto.
- Que en la anotación No. 022 aparece inscrita la escritura No. 026 de 31-01-1997 de la Notaría de Riofrio, con el acto Adjudicación en Disolución de la Comunidad (Partición Material) Cabida: 169 Mts.2., De: Giraldo Idarraga Luis Alberto, A: Aristizabal Briñez Aracelly.
- Que con la Adjudicación en Disolución de la Comunidad inscrita en la anotación No. 21 se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria No. 384-79401, para el señor Luis Alberto Giraldo Idarraga.
- Que con la Adjudicación en Disolución de la Comunidad inscrita en la anotación No. 22 se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria No. 384-79402, para la señora Aracelly Aristizabal Briñez.

Que se verificó el área del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-12455, en el folio 294, matrícula 132 del Tomo 1° del Libro de Matrículas de Riofrio y en el Tomo 8° del Libro Primero de Registro del año 1938, folios 202 y 203, partida 1410, donde se inscribió la escritura No. 721 de fecha 10-11-1938 de la Notaría de Tuluá, encontrando que allí también aparece como área del predio media plaza, es decir, 3.200 Mts.2.

Que debido a que las transferencias que se han realizado en el folio abarcan un área de más o menos 381 Mts.2. (212 Mts.2. del señor Luis Alberto Giraldo Idarraga y 169 Mts.2. de la señora Aracelly Aristizabal Briñez), de los 3.200 Mts.2. que posee el bien inmueble, al predio aún le queda área, motivo por el cual se deberán involucrar en la presente actuación a los herederos indeterminados del señor Mariano Holguín o Mariano Holguín G.

Que respecto a los registros realizados en las anotaciones 007, 009 y 012 del folio de matrícula inmobiliaria No. 384-12455 es preciso manifestar, que la inscripción de títulos que conlleven a la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, se debe realizar en la sexta columna.

Hoja No. 5 - Auto No. 138 de 05-06-2017, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401 - Expediente 384AA-2017-07

Que se entiende que hay falsa tradición cuando se transmite un derecho o un bien inmueble sin ser el titular del derecho de dominio o propiedad en los términos del artículo 669 del Código Civil, por ejemplo, en el caso de la venta de derechos herenciales, frente a los cuales el vendedor solo tiene la expectativa de ser dueño y el comprador adquiere la misma expectativa, hasta tanto se consolide el dominio pleno en el vendedor - tradente - conforme lo dispone el inciso primero del artículo 752 del Código Civil, que reza: *"Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada."*

De lo anterior se infiere que la calidad del derecho no se transforma por el hecho de adelantarse la sucesión, toda vez que si el causante solo era titular de derechos y acciones, solo puede transmitir la misma calidad de derecho a sus herederos, por lo tanto en la anotación No. 7, cuando se inscribió la adjudicación en la sucesión del señor Libardo Antonio se transfirieron a las señoras Leopoldina Briñes Gonzalez y Aracelly Aristizabal Briñez, los mismos derechos y acciones que poseía el causante.

Que para la fecha de la inscripción de la escritura 060 (que aparece en la anotación 014 del folio 384-12455), es decir, para el 18 de marzo de 1996, el artículo 1 de la Ley 258 de 1996, rezaba: *"Entiéndese afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno de los cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio destinado a la habitación de la familia."* (Subrayado fuera de texto).

Que la única excepción que instituye la Ley 258 de 1996, en relación a lo establecido en el artículo 1, se encuentra consagrada en el parágrafo del artículo 5 ibídem, que a la letra dice: *"Las viviendas de interés social construidas como mejoras en predio ajeno podrán registrarse como tales en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble respectivo y sobre ellas constituirse afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia inembargable, sin desconocimiento de los derechos del dueño del predio."*

Que el señor Luis Alberto Giraldo Idarraga, mediante la escritura No. 060 de 22-02-1996 de la Notaría de Riofrio, solo adquirió derechos y acciones radicados en 80 Mts.2. sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 384-12455, ya que el bien inmueble traía una falsa tradición desde la compraventa de derechos en la sucesión ilíquida del señor Mariano Holguín, efectuada por escritura No. 101 de 26-06-1961 de la Notaría de Andalucía, inscrita como anotación No. 002 en el citado folio de matrícula.

Que teniendo en cuenta que el señor Luis Alberto Giraldo Idarraga no poseía la totalidad del predio, tal como lo establece el artículo 1 de la Ley 258 de 1996, sino, derechos y acciones radicados en 80 Mts.2. (como se mencionó antes), **no era procedente la inscripción de la Afectación a Vivienda Familiar.**

Hoja No. 6 - Auto No. 138 de 05-06-2017, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401 - Expediente 384AA-2017-07

Que por otra parte, la Superintendencia de Notariado y Registro le asignó al acto de "Afectación a Vivienda Familiar" el código "0304", es decir, que el acto hace parte de las limitaciones al dominio (código 300), motivo por el cual sólo procede la inscripción de este acto, cuando quien lo constituya posea dominio sobre un bien inmueble, situación que no se da en el caso del señor Luis Alberto Giraldo Idarraga.

Al respecto, la instrucción administrativa No. 01-46 de fecha 8 de junio de 2001 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, relaciona que:

"[...] no procederá la constitución de afectación a vivienda familiar ni por mandato legal, ni por orden judicial, ni por voluntad de los cónyuges o compañeros permanentes en los siguientes casos:

3- Cuando lo adquirido por uno de los cónyuges o compañeros permanentes, sea derechos de cuota o cualquier otro derecho real limitado o incierto, por vía de ejemplo, en la transferencia de derechos y acciones, en la nuda propiedad, en el usufructo, en la venta de cosa ajena, etc. [...]" (Subrayado fuera de texto).

Que con la inscripción efectuada en la anotación No. 018 del folio de matrícula inmobiliaria No. 384-12455, se saneó la falsa tradición que existía sobre los derechos y acciones adquiridos por el señor Luis Alberto Giraldo Idarraga, ya que cuando el tradente de derechos herenciales se convierte en titular de dominio pleno, opera lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 752 ibídem, el cual dispone: "*Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición*".

Que así mismo, con la inscripción realizada en la anotación No. 019, se saneó la falsa tradición que existía sobre los derechos y acciones adquiridos por la señora Aracelly Aristizabal Briñez.

Que por todo lo enunciado anteriormente, se evidencia que se cometió un error al incluir el acto de Afectación a Vivienda Familiar, en la anotación No. 14 del folio matrícula inmobiliaria No. 384-12455 y en la anotación No. 06 del campo "complementación" del folio de matrícula 384-79401, ya que el señor Luis Alberto Giraldo Idarraga solo adquirió derechos y acciones (falsa tradición) en la compraventa efectuada mediante la escritura No. 060 de fecha 22 de febrero de 1996 de la Notaría de Riofrio, y la Afectación a Vivienda Familiar constituye una **limitación al dominio**, motivo por el cual **debe ser constituida cuando se tenga dominio sobre un bien inmueble**.

Hoja No. 7 - Auto No. 138 de 05-06-2017, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401 - Expediente 384AA-2017-07

Que teniendo en cuenta que la inscripción de escritura No. 060 de fecha 22 de febrero de 1996 de la Notaría de Riofrio, ya ha sido publicitada y ha surtido efectos entre las partes o ante terceros, se hace necesario iniciar Actuación Administrativa conforme a las normas de la Ley 1437 de 2011, Ley 1579 de 2012 y demás normas concordantes, tendiente a establecer la situación jurídica real de los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401, citándose a las personas que puedan resultar afectadas y a las que se crean con derecho de intervenir, para ponerlas en conocimiento de la actuación administrativa iniciada.

Que el **artículo 49** de la **ley 1579 de 2012** dispone que la matrícula inmobiliaria debe exhibir en todo momento el estado jurídico del respectivo bien y por tal motivo esta oficina evidencia la necesidad de iniciar la correspondiente actuación tendiente a demostrar la verdadera y real situación jurídica de los predios anteriormente identificados, siguiendo el procedimiento que señala el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para las solicitudes particulares.

En mérito de lo expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Tuluá - Valle;


RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Iníciase Actuación Administrativa tendiente a establecer la situación jurídica real de los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de este auto al señor Luis Alberto Giraldo Idarraga, a los herederos indeterminados del señor Mariano Holguín G. y a todas las personas determinadas e indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en la presente actuación.

ARTÍCULO TERCERO: Bloquéense los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401, objeto de la presente actuación.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente providencia no procede recurso alguno (Art. 75 del C.P.A.C.A.).

Hoja No. 8 - Auto No. 138 de 05-06-2017, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con los folios de matrícula inmobiliaria números 384-12455 y 384-79401 - Expediente 384AA-2017-07

ARTÍCULO QUINTO: El presente acto rige a partir de la fecha de su expedición y de él se conservará copia en archivo de antecedentes del mencionado bien.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Tuluá (Valle), a los cinco (5) días del mes de junio de 2017.



OSCAR JOSE MORENO PRENS
Registrador de Instrumentos Públicos de Tuluá – Valle

Elaboró - Proyecto: G.I.G.V.