

RESOLUCION N°003

POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA

Expediente 442-AA-2018-2

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE PUERTO ASIS, PUTUMAYO**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas 8, 59 Y 49 de la Ley 1579 de 2012, art. 1, 2,3,4,34,37 de la Ley 1437 de 2011

CONSIDERANDO QUE

2. ANTECEDENTES.

Que mediante turno 2018-442-6-4069, ingreso para registro, la Escritura N°499 de 27/09/2018 de la Notaría Única de Orito, que contiene el acto de compraventa, citando el folio de matrícula inmobiliaria 442-74291.

El Abogado calificador al efectuar el estudio y calificación de la Escritura N°499 de 27/09/2018 de la Notaria de orito, por error la inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria 442-74291, pero en el rol de mesa de control se detecta que no era procedente su registro, por no cumplir con el principio de legalidad previsto el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579/2012, inmediatamente envía el documento a rol de calificación, donde emite la nota devolutiva. "FALTA CEDULA CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE PARA AGREGARLA AL FOLIO DE MATRICULA ES NECESARIO LA CERTIFICACION DEL IGAC (Art. 18,19 y 20 DECRETO 2148 de 1983, ARTICULO. 31 DECRETO 960/70, INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 04 de 2007 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, ARTICULO 50 LEY 1579/2012). ART. 8, 16 LEY 1579/2012."

Pero al momento de entregarle el documento al usuario, se cometió el error de entregarle con la constancia de inscripción en vez de la nota devolutiva para su respectiva notificación de acuerdo al código contencioso administrativo.

El artículo 49 de la ley 1579 de 2012, dispone que la matrícula inmobiliaria debe exhibir en todo momento el estudio Jurídico del respectivo y de los hechos expuestos, esta oficina evidencia la necesidad de iniciar la correspondiente actuación administrativa, con el fin de establecer la situación jurídica real del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 442-74291.

Como de la actuación administrativa se desprende que hay terceros que puedan estar interesados o resultar afectados con la determinación que se tome, deberá comunicárseles el inicio de esta actuación.

Hoja N.2 De la resolución por la cual se decide una actuación administrativa.

Estos hechos en apariencia reflejan un error de fondo por no ser procedente su registro, dando preferencia a la nota devolutiva, para su notificación.

Las actuaciones administrativas se inician, desarrollan y concluyen para corregir errores de origen jurídico, para resolver circunstancias de orden fáctico y para arreglar yerros administrativos.

El art. 59 de la ley 1579 de 2012, señala el procedimiento para corregir errores en caso de haber sido publicitados o surtido efectos frente a terceros.

Esta Oficina al observar que la decisión que se tome podía afectar derechos de terceros, mediante Auto N°004 de fecha diciembre 14 de 2018, dio inicio a la actuación administrativa 442-AA-2018-2, tendiente a demostrar la real situación del folio de matrícula inmobiliaria 442-74291.

Una vez iniciada la actuación Administrativa se envía por correo 472 a la dirección Calle 2ª #1-30 B/San Martín (dirección no encontrada por 472) y a los correos electrónicos elias.martin.c@hotmail.com y cel. 3212083085, 3144765405, para notificarles del auto N°004 de inicio de la actuación administrativa.

3.1- INTERVENCION DE LAS PARTES.

En curso la actuación administrativa y una vez notificados del auto por medio del cual se inicia la presente actuación administrativa, los interesados no intervinieron.

4. ANALISIS

Con el fin de decidir la actuación es necesario efectuar un análisis frente a los aspectos normativos y facticos, como:

4.1- SITUACION DE LA MATRICULA INMOBILIARIA

Estudiada la anotación que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No.442-74291 y revisado los documentos que reposan en el archivo esta oficina de Registro de Instrumentos Públicos, encontramos lo siguiente: Corresponde a un inmueble ubicado en el Municipio de orito, Balcones de vista Hermosa Manzana 8 lote dos, con un total de 1 anotación.

Por lo tanto podemos constatar que la Escritura N°499 de 27/09/2018 de la notaria única de orito, no está inscrita en dicho folio, además verificado el turno 2018-442-6-4069 en el aplicativo SIR, aparece devuelto el documento.

Hoja N.3 De la resolución por la cual se decide una actuación administrativa.

Estos hechos generan inseguridad jurídica en el Registro Público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, pues si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro en cabeza de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, si no que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio Registral de legalidad que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como al principio de confianza legítima y que en ultimas atentan contra la guarda de la Fe Pública.

5. FUNDAMENTOS JURIDICOS

Que de acuerdo a lo preceptuado por el decreto 1437 de 2011 en la parte primera del Título I Capítulo I artículo 1 que a su tenor literal dice: "**Artículo 1°. Finalidad de la parte primera.**

Las normas de esta Parte Primera tienen como finalidad proteger y garantizar los derechos y libertades de las personas, la primacía de los intereses generales, la sujeción de las autoridades a la Constitución y demás preceptos del ordenamiento jurídico, el cumplimiento de los fines estatales, el funcionamiento eficiente y democrático de la administración, y la observancia de los deberes del Estado y de los particulares.

Artículo 2°. Ámbito de aplicación.

Las normas de esta Parte Primera del Código se aplican a todos los organismos y entidades que conforman las ramas del poder público en sus distintos órdenes, sectores y niveles, a los órganos autónomos e independientes del Estado y a los particulares, cuando cumplan funciones administrativas. A todos ellos se les dará el nombre de autoridades.....

Las autoridades sujetarán sus actuaciones a los procedimientos que se establecen en este Código, sin perjuicio de los procedimientos regulados en leyes especiales. En lo no previsto en los mismos se aplicarán las disposiciones de este Código.

Artículo 3°. Principios.

Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.

Hoja N.4 De la resolución por la cual se decide una actuación administrativa.

El art 59 inciso 3 de la ley 1579 de 2012, establece:

“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.”

Que mediante turno 2018-442-6-4069, ingreso para registro, la Escritura N°499 de 27/09/2018 de la Notaría Única de Orito, que contiene el acto de compraventa, citando el folio de matrícula inmobiliaria 442-74291.

El Abogado calificador al efectuar el estudio y calificación de la Escritura N°499 de 27/09/2018, por error la inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria 442-74291, pero en el rol de mesa de control se detecta que no era procedente su registro, por no cumplir con el principio de legalidad previsto el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579/2012, inmediatamente envía el documento a rol de calificación, donde emite la nota devolutiva. “FALTA CEDULA CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE PARA AGREGARLA AL FOLIO DE MATRICULA ES NECESARIO LA CERTIFICACION DEL IGAC (Art. 18,19 y 20 DECRETO 2148 de 1983, ARTICULO. 31 DECRETO 960/70, INSTRUCCIÓN ADMINISTRTRTA 04 de 2007 de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, ARTICULO 50 LEY 1579/2012). ART. 8, 16 LEY 1579/2012.”

Pero al momento de entregar el documento al usuario, se cometió el error entregando dicho documento con la constancia de inscripción en vez de la nota devolutiva para su respectiva notificación de acuerdo al código contencioso administrativo. Motivo por el cual debe corregirse este error y lograr que los folios de matrícula exhiban el estado jurídico actual del bien raíz, conforme el procedimiento legal.

El artículo 49 de la ley 1579 de 2012, dispone que la matrícula inmobiliaria debe exhibir en todo momento el estudio Jurídico del respectivo y de los hechos expuestos, ésta oficina evidencia la necesidad de iniciar la correspondiente actuación administrativa, con el fin de establecer la situación jurídica real del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 442-74291.

PRUEBAS DE OFICIO.

Mediante auto N°004 de fecha diciembre 14 de 2018, el Despacho dispuso de oficio Allegar al expediente copia simple del folio de matrícula 442-74291.

Por parte de los interesados no se solicitó prueba alguna y obran las aportadas por la Oficina de Registro.

Hoja N.5 De la resolución por la cual se decide una actuación administrativa.

Que en aras de lograr la eficacia y eficiencia en la prestación del servicio registral, en pro del beneficio al usuario y por lo anteriormente expuesto, este despacho

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Dejar sin efecto la constancia de Inscripción por no ser procedente su registro, dando preferencia a la nota devolutiva con turno 2018-442-6-4069 del folio de matrícula 442-74291, para su notificación.

ARTICULO SEGUNDO. Notificar la presente Resolución a los señores Campo Elías Martín Cárdenas, como representante legal de la Junta de Vivienda Comunitaria Balcones de Vista Hermosa y Guillermo Hernando Medina Andrade y las partes interesadas, haciéndoles conocer que contra ella proceden los recursos de la Vía Gubernativa que podrán interponerse dentro de los diez (10) días de la siguiente a la notificación ante el Registrador Seccional y ante la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro (Artículo 67 y 69 de la ley 1437 de 2011, Decreto 2723 del 29/12/2014).

ARTICULO TERCERO. Cítese a todas aquellas personas que se crean con derecho a intervenir en la actuación, para lo cual se publicará esta Resolución en lugar visible de la Oficina de Registro y en la página electrónica de la entidad.

ARTICULO CUARTO. El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Puerto Asís a los veintiocho (28) días del mes de enero del año de dos mil diecinueve (2019).



SAIRA PATRICIA DIAZ CIFUENTES
Registradora Seccional Puerto Asís

Anexos: folios (5)
Transcriptor: GIML.

