

**RESOLUCIÓN Número Cuarenta y Seis (46)
(14 de diciembre de 2022)**

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA"
(Vinculada a las matrículas inmobiliarias N°. **375-87662, 375-84662** Radicación
Turno de Corrección: **C2022-475**)

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 59
de la Ley 1579 de 2012; 42 y 43 de la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO:**I. Antecedentes**

Mediante solicitud de corrección radicada en esta Oficina de Registro, con el Número C2022-475 del 29 de noviembre de 2022, por el señor LUIS ALFONSO GRAJALES en su calidad de propietario, requirió que la anotación # 3 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 375-84662, sea trasladada al Folio de Matrícula Inmobiliaria 375-87662, por cuanto que en la Escritura 1030 del 20 de abril de 2021 de la Notaría Primera de Cartago y que fue registrada el 03 de mayo de 2021 en esta Oficina; se está celebrando contrato de compraventa, sobre el inmueble 375-87662 y no sobre el 375-84662.

Después de allegada la solicitud C2022-475, se llevó a cabo revisión del título de compraventa ya citado y de la tradición de las matrículas 375-87662 y 375-84662, por lo que se pudo concluir, que efectivamente se incurrió en un error de digitación del número de Folio de Matrícula Inmobiliaria.

Así las cosas, por medio del Auto N°. 012 del 06 de diciembre de 2022, se dio inicio a una Actuación Administrativa, a fin de establecer la real situación jurídica de los Folios de Matrícula Inmobiliaria N°. 375-87662 y 375-84662.

En cumplimiento del procedimiento administrativo, se notificó por medio de correo electrónico del Auto 012 del 06 de diciembre de 2022, al señor Luis Alfonso Grajales como petionario y propietario del inmueble 375-87662 y a la señora Virginia Taborda Gonzalez, como propietaria del inmueble 375-84662; de igual manera se

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Calle 9 No. 6-50 Cartago, Valle del Cauca - Colombia
Email: ofiregiscartago@supemotariado.gov.co
<http://www.supemotariado.gov.co>

publicó el Auto de inicio, en la Pagina Web de la Superintendencia de Notariado y Registro para la notificación de terceros indeterminados.

II. Pruebas

Se tienen como pruebas todos los documentos que reposan en esta Oficina y que contienen la tradición de los inmuebles identificados con la Matriculas Inmobiliarias 375-87662 y 375-84662 y la copia para Registro de la Escritura 1030 del 20 de abril de 2021 de la Notaría Primera de Cartago.

III. Consideraciones del Despacho

Es necesario hacer una precisión sobre la función registral con base en los presupuestos jurídicos establecidos en la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos); sobre el particular se sostiene lo siguiente:

El registro de la propiedad inmobiliaria, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos es dar publicidad a los actos que trasladen o muten 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.

La jurisprudencia ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí solo 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.

Entonces, los asientos registrales gozan de una presunción legal de veracidad frente a terceros, mientras no se demuestre lo contrario. La presunción de existencia del derecho a favor del titular inscrito es relativa, ella se condiciona a la validez del título registrado, la inscripción no aumenta ni disminuye el valor de este, el registro no da ni puede quitar derechos, ya que los derechos los confiere la ley, es decir, sólo aquellas inscripciones que cumplan con las formalidades legales son las que

efectivamente demuestran los derechos que tienen los titulares del predio o los acreedores de estos.

De igual manera, las normas que regulan la función registral, además, de establecer lo anterior, otorgan la facultad al Registrador de corregir las falencias o yerros que se susciten en el ejercicio de sus funciones, para que el folio de matrícula inmobiliaria refleje en todo momento la verdadera situación jurídica de los bienes inmuebles. (Ley 1579 de 2012 artículos 59 y 60 inciso 2).

Es importante precisar que corresponde las Oficinas de Instrumentos Públicos dar publicidad a la tradición y situación jurídica de los bienes inmuebles. Si se detecta por parte de esas oficinas errores en el registro inmobiliario, no puede mantenerse indefinidamente en el error y a sabiendas de él, dar publicidad de una situación que no corresponde realmente a la situación jurídica de los bienes, porque se desvirtuaría la razón de ser del Registro Instrumentos Públicos.

Aclarado lo anterior, sobre el caso que nos ocupa, el estudio jurídico se hace sobre la improcedente inscripción de compraventa, contenida en la Escritura 1030 del 20 de abril de 2021 de la Notaría Primera de Cartago y que fue registrada el 03 de mayo de 2021, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 375-84662; cuando en realidad el citado título identifica y describe claramente, que el negocio jurídico se realiza sobre el Folio de Matrícula Inmobiliaria 375-87662.

Así las cosas y en aras de publicitar la real situación jurídica de los Folios de Matrículas Inmobiliarias 375-87662 y 375-84662, se hace necesario volver las cosas a su estado anterior del Folio de Matrícula Inmobiliaria 375-84662 e inscribir la compraventa contenida la Escritura 1030 del 20 de abril de 2021 de la Notaría Primera de Cartago, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 375-87662.

Conforme a lo expuesto, el suscrito **Registrador de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca,**

RESUELVE

Primero. Invalidar la anotación # 3 del Folio de Matricula Inmobiliaria 375-84662, donde la propietaria es la señora Virginia Taborda González.

Segundo. Trasladar la anotación # 3 del Folio de Matricula Inmobiliaria 375-84662 al Folio de Matricula Inmobiliaria 375-87662, donde María Lucelly Molina Peláez y

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Calle 9 No. 6-50 Cartago, Valle del Cauca - Colombia
Email: ofiregiscartago@supernotariado.gov.co
<http://www.supernotariado.gov.co>

Daymer Vélez Montoya, le transfieren por compraventa del derecho de dominio y posesión que tienen, al señor Luis Alfonso Grajales, mediante la Escritura 1030 del 20 de abril de 2021 de la Notaría Primera de Cartago.

Tercero. Notificar personalmente esta resolución al señor LUIS ALFONSO GRAJALES identificado con la cédula de ciudadanía N°. 16.227.213 y a la señora VIRGINIA TABORDA GONZALEZ identificada con la cédula de ciudadanía N°. 29.154.450, de no ser posible su notificación personal, esta se surtirá por aviso, tal como se estipulan los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Cuarto. Notifíquese la presente decisión a las personas indeterminadas, para lo cual se publicará esta resolución en la página electrónica de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 73 del C.P.A.C.A.).

Quinto. Contra la presente resolución procede el Recurso de Reposición ante el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Cartago y/o el de Apelación ante la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Artículo 76 Ibidem).

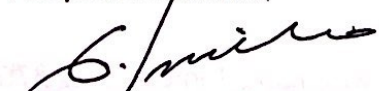
Sexto. Envíese copia de esta resolución a la carpeta de los inmuebles indicados con las Matrícula Inmobiliarias 375-84662 y 375-87662.

Septimo. Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Notifíquese, publíquese y cúmplase.

Dada en Cartago a los catorce (14) días del mes de diciembre de Dos Mil Veintidós (2022).

Respetuosamente,



Gilberto Jaramillo Arango
Registrador IIPP Cartago

Proyectó: Paula Andrea Torres Giraldo
Profesional Universitario 2044-10

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Calle 9 No. 6-50 Cartago, Valle del Cauca - Colombia
Email: ofiregiscartago@supemotariado.gov.co
<http://www.supemotariado.gov.co>