

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**

**CIRCULO DE SINCELEJO**

**RESOLUCIÓN No. 116**

**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Sincelejo, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por las Leyes 1579 de 2012 y 1437 de 2011 y demás disposiciones concordantes, y

**CONSIDERANDO**

**I. ANTECEDENTES**

Mediante escrito remitido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, por correo electrónico del 19 de octubre de 2022, radicado en esta Oficina con el No. 3402022ER03443 del 27 de los mismos mes y año, el señor ROBERTO JOSÉ LÓEZ BENAVIDES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.192.227, solicitó que se elimine la Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, toda vez que, dicha Matrícula registra falsa tradición, ya que esa Matrícula fue remplazada por la Matrícula Inmobiliaria No. 340-93334. Lo anterior, por cuanto, adquirió el inmueble denominado finca La Lorena, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-93334, mediante juicio de pertenencia – Sentencia judicial de fecha 28-04-2006, del Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre, sin embargo, dicho inmueble sigue apareciendo registrado a nombre de la anterior propietaria, con la Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, la cual presenta falsa tradición, por lo que el mismo predio se encuentra identificado con las Matrículas Inmobiliarias Nos. 340-93334 y 340-4192.

Así mismo, solicitó que su inmueble (finca La Lorena), quede identificado solamente con el número de Matrícula Inmobiliaria 340-93334, con ocasión a la Sentencia judicial del 28-04-2006, del Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre.

El peticionario, literalmente, señaló:

**“HECHOS:**

- 1) El año 2006 adquirí el inmueble denominado finca La Lorena, identificado con

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCIÓN No. 116

Diciembre 27 de 2022

*Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334*

*Expediente No. 14 - 2022*

la matrícula inmobiliaria número 340-93334, mediante juicio de pertenencia - Sentencia judicial de fecha 28-04-2006, proferida por el Juzgado Promiscuo el Circuito de Sucre, Sucre, debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos.

- 2) Dicho inmueble antes mencionado actualmente sigue apareciendo registrado a nombre de la anterior propietaria, con la matrícula inmobiliaria número 340-4192.
- 3) Actualmente, el mismo predio se encuentra identificado con las matrículas inmobiliarias números 340-93334 y 340-4192, matrículas antes mencionadas.
- 4) La matrícula 340-4192, presenta una falsa tradición, debido a que, la oficina de registro en instrumentos públicos, con base a la orden judicial de pertenencia proferida por el Juzgado Promiscuo de Sucre, le asignó al mismo predio la matrícula inmobiliaria número 340-93334.
- 5) Por lo anteriormente expuesto, solicito las siguientes:

PETICIONES:

- 1) Solicito que se elimine la matrícula inmobiliaria número 340-4192; toda vez que, dicha matrícula registra una falsa tradición; ya que esa matrícula fue remplazada por la matrícula inmobiliaria número 340-93334, de la oficina de registro e instrumentos públicos.
- 2) Solicito que mi inmueble (finca la Lorena) quede identificado solamente con el número de matrícula inmobiliaria 340-93334; matrícula está asignada por la oficina de registro de instrumentos públicos, con ocasión a la sentencia judicial de fecha 28-04-2006, por parte el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**

**CIRCULO DE SINCELEJO**

**RESOLUCIÓN No. 116**

**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

---

(...)."

De darse la corrección solicitada, modificaría, sin duda, la actual situación jurídica de los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334. Por esta razón, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, por Auto del 18 de octubre de 2022, inició la actuación administrativa identificada con el Expediente No. 14 - 2022, con el fin de determinar la real situación jurídica de dichos inmuebles.

Sin embargo, por Auto del 9 de diciembre de 2022, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, corrigió el encabezado y la fecha enunciada en el Auto citado en el párrafo anterior, pues, la fecha correcta de expedición de este es 30 de noviembre de 2022, como se indicó en la parte final del mismo. Lo anterior, con fundamento en lo establecido en el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, ya que, se trata de un error meramente formal.

## **II. COMPARENCIA DE TERCEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**

Por Auto del 30 de noviembre de 2022, corregido por Auto del 9 de diciembre de 2022, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, además de dar inicio a la actuación administrativa identificada con el Expediente No. 14 - 2022, ordenó también comunicar el contenido de este, a través de la Coordinación del Grupo Interno de Trabajo de Gestión Jurídica Registral de esta Oficina, a los señores ROBERTO JOSE LOPEZ BENAVIDES, C.C. 9.192.227, JUANA MARIA AMELL ACUÑA, C.C. 33.238.306, ALEJANDRO MANUEL AMELL ACUÑA, C.C. 18.761.071, ALEXI MIGUEL AMELL ACUÑA, C.C. 18.761.764, JUDITH MARIA AMELL ACUÑA, C.C. 33.238.588 y JULIA MERCEDES AMELL ACUÑA, C.C. 33.238.001, en su condición de terceros determinados que pudieran verse afectados con la decisión que adoptara esta Oficina, con el fin de que pudieran hacerse parte y hacer valer sus derechos en la actuación.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**

**CIRCULO DE SINCELEJO**

**RESOLUCIÓN No. 116**

**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

Se indicó también, en el referido auto, que de no ser posible dicha comunicación o tratándose de terceros indeterminados, el mismo se publicaría en cartelera ubicada en lugar visible de acceso a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, por el término de cinco días hábiles y se divulgaría, igualmente, en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)

Conforme a lo anterior, la Coordinación del Grupo Interno de Trabajo de Gestión Jurídica Registral de esta Oficina, mediante correos electrónicos del miércoles 14 de diciembre de 2022, enviado a la dirección electrónica [robertolop360@gmail.com](mailto:robertolop360@gmail.com), comunicó los Autos del 30 de noviembre de 2022 y del 9 de diciembre de 2022, al señor ROBERTO JOSÉ LOPEZ BENAVIDES, a cuyo favor se declaró la pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, mediante Sentencia del 28 de abril de 2006, proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre, Sucre, inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-93334, en consecuencia, legítimo interesado en la presente actuación administrativa.

Así mismo, la Coordinación del Grupo Interno de Trabajo de Gestión Jurídica Registral de esta Oficina, mediante aviso fijado en lugar de acceso al público de esta Oficina, por cinco (5) días hábiles del 14 al 20 de diciembre de 2022, notificó el contenido del Auto del 30 de noviembre de 2022 y el Auto del 9 de diciembre de 2022, a los señores JUANA MARIA AMELL ACUÑA, ALEJANDRO MANUEL AMELL ACUÑA, ALEXI MIGUEL AMELL ACUÑA, JUDITH MARIA AMELL ACUÑA y JULIA MERCEDES AMELL ACUÑA, en su condición de terceros determinados sin dirección conocida.

Para garantizar la concurrencia de terceros indeterminados, se ordenó publicar el Auto de inició de la actuación administrativa en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co), publicación realizada el 14 de diciembre de 2022, conforme a la constancias expedida por el Grupo de Divulgaciones de la SNR.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**

**CIRCULO DE SINCELEJO**

**RESOLUCIÓN No. 116**

**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

---

En ese orden, en el presente caso con la comunicación surtida al interesado y las publicaciones efectuadas, se garantizó la concurrencia de los terceros determinados e indeterminado a la actuación administrativa.

**III. PRUEBAS**

- 1.- Petición del 19 de octubre de 2022, radicada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Sucre, con el Turno de Corrección No. 2022-340-3-1098 del 25 de octubre de 2022.
- 2.- Impresión simple de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334.
- 3.- Sentencia de pertenencia proferida el 28 de abril de 2006, por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre, Sucre, dentro del proceso con radicación No. 2005-00146-00.
4. Libro 1°, Tomo 2° Par, folios 166 y 167, Partida No. 629, correspondiente al registro de la Escritura Pública No. 218 del 30 de abril de 1970, de la Notaría de Magangué.
5. Certificado del 26 de enero de 1979, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Sucre.

**IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR**

**De la potestad de corrección otorgada por ley a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos**

La actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, al ser realizada por personas, no está exenta, como toda labor humana, de que se incurra en errores o inconsistencias que amenazan o vulneran los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCIÓN No. 116

Diciembre 27 de 2022

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador de Instrumentos Públicos o del funcionario calificador; o por incurrir en un yerro mecanográfico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la inscripción se realizó por una errónea interpretación jurídica del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la Oficina de Registro induce en error al funcionario calificador, como en el caso de un documento inexistente; o se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes, etc.

Por estas y demás situaciones, en algunas ocasiones los folios de matrícula inmobiliaria, no publicitan la real y exacta situación jurídica de un predio.

Como consecuencia de lo anterior y para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir o ajustar de oficio o a petición de parte, los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando los mismos adolezcan de inconsistencias que no permitan reflejar la real y exacta situación jurídica de un predio.

Nuestro legislador estableció un procedimiento para que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifican la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, Por ello, Ley 1579 de 2012, reguló el procedimiento para corregir errores en la calificación y/o inscripción de un documento.

Esta normatividad prevé que 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, sólo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**

**CIRCULO DE SINCELEJO**

**RESOLUCIÓN No. 116**

**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el Estatuto de Registro.

**Caso concreto**

Como se indicó en el Auto de inicio de la actuación administrativa, el presunto error a corregir consiste en determinar si es procedente o no cerrar el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, no eliminarlo como erradamente lo señala el peticionario, pues, legalmente los Folios de Matrícula no se eliminan, toda vez que, preservan el historial traditicio de los bienes raíces, cosa diferente es el cierre de los Folios de Matrícula Inmobiliaria, pues, éste si constituye una figura jurídica regulada en el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos. Igualmente, se verificará la falsa tradición pregonada por el solicitante respecto a las inscripciones efectuadas en el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 340-4192.

En ese orden, son dos los aspectos a analizar: 1. La procedencia o no del cierre del Folio de Matrícula inmobiliaria No. 340-4192 y, 2. La falsa tradición que debe reflejar el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 340-4192.

Sin embargo, antes de estudiar estos temas, nos detendremos en establecer el porqué de la procedencia de la inscripción de la Sentencia de pertenencia, a pesar de que en esta no se individualizó el inmueble con la indicación del respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria que lo identificaba:

En la Sentencia de pertenencia proferida el 28 de abril de 2006, dentro del proceso con radicación No. 2005-00146-00, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre, Sucre, a pesar de ordenar que dicha providencia se debía inscribir, no señaló el Folio de Matrícula Inmobiliaria donde se realizaría tal inscripción, solo indicó que se haría en el "libro respectivo", es decir, no individualizó el inmueble, por lo que incurrió en un error por omisión. No obstante, esta Oficina en aplicación a lo dispuesto en la legislación vigente en ese momento, esto es, en el artículo 69 del Decreto Ley 1250 de 1970,

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**
**CIRCULO DE SINCELEJO**
**RESOLUCIÓN No. 116**
**Diciembre 27 de 2022**

**Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334**

**Expediente No. 14 - 2022**

anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, abrió el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-93334, e inscribió la referida Sentencia en la anotación No. 1, así:

**Anotación: N° 1 del Folio #340-93334**

<input type="checkbox"/> Radicación	2006-340-6-5333	Del	04/8/2006
<input type="checkbox"/> Doc	JUICIO PERTENENCIA SIN NUMERO	Del	28/4/2006
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO	De	SUCRE
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	<b>DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA</b>	Naturaleza Jurídica	0131
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	(B.#27780 DE 01-08-06 POR\$68.204)		
<b>Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)</b>			
DE	JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE SUCRE - SE 59150628		<input type="checkbox"/> Participación
A	LOPEZ BENAVIDES ROBERTO JOSE - CC 9192227		<input checked="" type="checkbox"/> Participación

En consecuencia, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, cumplió lo ordenado por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre, Sucre, y abrió la matrícula Inmobiliaria No. 340-93334, conforme a lo ordenado en el artículo 69 del Decreto 1250 de 1970, vigente para el 4 de agosto de 2006, fecha en la que se realizó la inscripción de la aludida Sentencia. Dicha norma, establecía:

**“Art. 69.- Ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCIÓN No. 116

Diciembre 27 de 2022

**Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334**

**Expediente No. 14 - 2022**

*Si esa matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ordenación, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo.”.*

La disposición anterior, fue reproducida en el artículo 56 de la Ley 1579 de 2012, actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, de la siguiente manera:

**“Artículo 56. Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio.** Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.

*Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo.”.*

En ese orden, conforme a lo expuesto, era procedente abrir el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-93334, para efectos de darle cumplimiento a la orden judicial de inscribir la Sentencia del 28 de abril de 2006, del Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre, Sucre, motivo por el cual, el inmueble adjudicado a través de dicha providencia, se encuentra identificado con esa Matrícula. Sin embargo, ello, en ningún momento implica que se debe cerrar el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, como lo exige el peticionario.

**1. Procedencia o no del cierre del Folio de Matrícula inmobiliaria No. 340-4192**

Hay un aspecto fundamental que se debe analizar para determinar si en el caso sub

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCIÓN No. 116

Diciembre 27 de 2022

**Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334**

**Expediente No. 14 - 2022**

judice concurren o no los presupuestos legales establecidos en el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012, actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, para cerrar el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, y lo constituye, puntualmente, la incongruencia que se presenta entre el área del inmueble señalada en la Sentencia y la inscrita y publicitada en el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, veamos:

**La Incongruencia entre el área del inmueble señalada en la Sentencia y la que aparece inscrita en el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, nos pone frente a dos inmuebles diferentes**

En los hechos de la Sentencia de pertenencia proferida por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre, Sucre, el 28 de abril de 2006, dentro del proceso con radicación No. 2005-00146-00, donde figura como demandada la señora MERCEDES AMPARO ACUÑA DE AMELL y otros, se indicó:

“(…)

3º. La posesión material a que se refiere los hechos anteriores ha sido ejecutada por el prescribiente, durante ese tiempo de una manera pública, pacífica, continua e inequívoca, y en todo ese lapso de tiempo nadie se ha presentado a contradecir o pretender derecho de dominio alguno sobre el predio rural constante de 96 hectáreas y 9.524 m<sup>2</sup> de extensión superficial, según plano levantado y calculado muy a pesar de que el certificado de libertad y tradición nos habla de 140 hectáreas y seguidamente nos dice de 38 hectáreas y 5.920 m<sup>2</sup>. Siendo lo legal de acuerdo al plano levantado y calculado **96 hectáreas + 9.524m<sup>2</sup>** de extensión superficial que en la actualidad explota mi poderdante teniendo la posesión durante más de 20 años y reconociendo todos los colindantes a mi mandante como dueño del predio a prescribir.”. (Negrillas y subrayas nuestras).

De igual manera, dicha Sentencia en el artículo PRIMERO, dice:

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**

**CIRCULO DE SINCELEJO**

**RESOLUCIÓN No. 116**

**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

“PRIMERO: Declárese a el señor ROBERTO JOSE LOPEZ BENAVIDES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.192.227 de Sucre – Sucre, ha ganado por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, el siguiente bien inmueble: Se trata de un bien rural, denominado por su dueño como “LA LORENA” ubicado en el corregimiento de Naranjal, jurisdicción del municipio de Sucre - Sucre, el bien tiene un área de 96 hectáreas más 9.524 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el NORTE, en 737,47 metros Caño Panseguita en medio con caserío de Naranjal. Por el OESTE, en 931,61 metros con predio de Francisco López Salazar y en 746,26 metros con predio de Elena López Salazar, donde sirve de lindero el Caño Los Cimarrones. Por el SUR, en 454,31 metros con predio de José Heriberto Benavides y por el ESTE, en 1.632,90 metros con predio de José Nadjar Acuña. (...).”

Por su parte, el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, en el acápite “Descripción: Cabida y Linderos”, literalmente indica:

“UN PREDIO RURAL DENOMINADO LORENA, CON LOS SGTES LINDEROS: POR EL OCCIDENTE CAÑO DE LA CEIBA EN MEDIO, CON FINCA DE RAMON JEREZ; POR EL ORIENTE O FRENTE CON CAÑO DE PAMSEGUITA; POR EL SUR CON FINCA DE MARTIN BENAVIDES POR EL NORTE CON PREDIO DE RAMON JEREZ CON UNA EXTENSION DE **140 HECTAREAS APROXIMADAMENTE LA FINCA LORENA CONSTA DE 38 HECT. Y 5.920 M2.**”

Entre tanto, verificados los libros de Antiguo Sistema, se evidencia que en el Libro 1º, Tomo 2º Par, folios 166 y 167, Partida No. 629, se inscribió la Escritura Pública No. 218 del 30 de abril de 1971, de la Notaría de Magangué, trasladada posteriormente a la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, a través de la cual los señores JOSE LUIS y JOSE DOMINGO FIERRO BENAVIDES, dieron en venta real y efectiva a favor del señor ORLANDO ESTEBAN OROZCO ROMERO, el derecho de dominio con todas sus servidumbres activas y pasivas que tenían en una finca rural llamada LORENA, ubicada en el corregimiento de ariño, municipio de Sucre, con una

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**
**CIRCULO DE SINCELEJO**
**RESOLUCIÓN No. 116**
**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

cabida de ciento cuarenta (140) hectáreas, más o menos, cuyos linderos actuales y generales son los siguientes; por el Occidente, caño de la ceiba en medio, con finca de Ramón Pérez, por el Norte, con predio de Ramón Pérez; por el Oriente o frente, con el caño Panseguita; y por el Sur, con la finca de María Benavides.

Lo expuesto, evidencia que el caso bajo examen, es claro que existe una incongruencia entre el área del inmueble señalada en la Sentencia (**96 hectáreas + 9.524m<sup>2</sup>**) registrada en la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-93334, con la indicada en el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 340-4192 (**140 hectáreas**), según la Escritura Pública No. 218 del 30 de abril de 1971, de la Notaría de Magangué, trasladada posteriormente a la anotación No. 1 de dicho Folio, En ese orden, en materia registral esa situación nos pone frente a dos inmuebles diferentes, con área y linderos distintos, la cual fue generada por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre, Sucre, por no señalar en su proveído el Folio de Matrícula Inmobiliaria donde debía inscribirse, es decir, por no individualizar el inmueble sobre el cual declaró la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Así las cosas, legalmente, no es procedente el cierre del Folio de Matrícula inmobiliaria No. 340-4192, pues, no concurren los presupuestos establecidos en el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012, actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, que dispone:

**“ARTÍCULO 55. CIERRE DE FOLIOS DE MATRÍCULA.** Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga “Folio Cerrado”.”

**2. De la falsa tradición que debe reflejar el Folio de Matrícula inmobiliaria No. 340-4192.**

Respecto a la corrección del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, en el sentido

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCIÓN No. 116

Diciembre 27 de 2022

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

de modificar la "X" de titular de derechos reales de dominio, por la "I" de titular de dominio incompleto, FALSA TRADICION, tenemos que analizada la Escritura Pública No. 218 del 30 de abril de 1971, de la Notaría de Magangué, inscrita inicialmente en el Libro 1°, Tomo 2° Par, folios 166 y 167, Partida No. 629, y trasladada posteriormente a la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, se observa que en esta se indicó que los vendedores JOSE LUIS FIERRO BENAVIDES y JOSE DOMINGO FIERRO BENAVIDES, adquirieron el inmueble por posesión material por un lapso de 20 años, en cuyo caso, la posesión es un hecho que no tiene la eficacia suficiente para transmitir el derecho real de dominio, razón por la cual, no podían transferir propiedad, sino posesión que era lo que tenían, puesto que, no existe una cadena traditicia que acredite la propiedad privada, por ejemplo, una Resolución de Adjudicación del INCORA - después INCODER, hoy Agencia Nacional de Tierras – ANT -, lo cual corresponde a las denominadas falsas tradiciones establecidas en el parágrafo 3° del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, antes artículo 7 del Decreto 1250 de 1970, que decía:

***"ARTICULO 7o. <Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012> El folio de matrícula inmobiliaria constará de seis secciones o columnas, con la siguiente destinación:***

*La Primera columna, para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.*

*(...)*

*La Sexta columna, para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio."*

Esta situación es corroborada por el Registrador de la época de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Sucre, mediante Certificado expedido el 26 de enero de 1979.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**
**CIRCULO DE SINCELEJO**
**RESOLUCIÓN No. 116**
**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

En consecuencia, le asiste razón al peticionario en cuanto a que el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, presenta falsa tradición, no pleno dominio como actualmente aparece. Sin embargo, esta situación no está contemplada como presupuesto legal para cerrar folios de matrícula inmobiliaria, por ello, con fundamento en la misma no se puede cerrar dicho Folio como lo pretende el peticionario.

**V. CONCLUSIÓN**

Conforme a lo expuesto, la omisión o el error cometido por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Sucre, Sucre, al no señalar el número del Folio de Matrícula Inmobiliaria donde debía registrarse la Sentencia de pertenencia, no se le puede trasladar a esta Oficina, pues, la solución a este asunto es eminentemente judicial y no administrativa. Esta situación hace legalmente improcedente el cierre del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192.

En consecuencia, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, resolverá abstenerse de eliminar o cerrar el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, solicitado por el señor ROBERTO JOSÉ LÓPEZ BENAVIDES, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.192.227.

De igual manera, resolverá corregir en "Doc" de la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, la fecha 30/04/1970 de la Escritura Pública No. 218 de la Notaría de Magangué, por 30/4/1971, conforme al contenido del registro realizado en el Libro 1°, Tomo 2° Par, folios 166 y 167, Partida No. 629, según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Así mismo, resolverá corregir en "A" de personas que intervienen en el acto de las anotaciones Nos. 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, la "X" de titular de derechos reales de dominio, por la "I" de titular de dominio incompleto.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**

**CIRCULO DE SINCELEJO**

**RESOLUCIÓN No. 116**

**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula  
Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

---

En mérito de lo expuesto, este despacho

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Abstenerse de eliminar o cerrar el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192 y, como consecuencia de ello, denegar la solicitud formulada por el señor ROBERTO JOSÉ LÓPEZ BENAVIDES, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.192.227, mediante escrito remitido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, por correo electrónico del 19 de octubre de 2022, radicado en esta Oficina con el No. 3402022ER03443 del 27 de los mismos mes y año, vinculada al Turno de Corrección No. 2022-340-3-1098 del 25 de octubre de 2022, y a los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Realizar las siguientes correcciones:

1.- Corregir en "Doc" de la anotación No. 1 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, la fecha 30/04/1970 de la Escritura Pública No. 218 de la Notaría de Magangué, por 30/4/1971, conforme al contenido del registro realizado en el Libro 1°, Tomo 2° Par, folios 166 y 167, Partida No. 629, según lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

2.- Corregir en "A" de "personas que intervienen en el acto" de las anotaciones Nos. 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Folio de

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL

CIRCULO DE SINCELEJO

RESOLUCIÓN No. 116

Diciembre 27 de 2022

*Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334*

*Expediente No. 14 - 2022*

Matrícula Inmobiliaria No. 340-4192, la "X" de titular de derechos reales de dominio, por la "I" de titular de dominio incompleto.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar personalmente esta decisión, a través de la Coordinadora del Grupo Interno de Gestión Jurídica Registral de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, Sucre, al señor ROBERTO JOSÉ LÓPEZ BENAVIDES, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.192.227, quien recibirá notificaciones electrónicamente en la cuenta de correo *robertolop360@gmail.com*, así como a los señores JUANA MARIA AMELL ACUÑA, C.C. 33.238.306, ALEJANDRO MANUEL AMELL ACUÑA, C.C. 18.761.071, ALEXI MIGUEL AMELL ACUÑA, C.C. 18.761.764, JUDITH MARIA AMELL ACUÑA, C.C. 33.238.588 y JULIA MERCEDES AMELL ACUÑA, C.C. 33.238.001.

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 CUARTO:** Una vez en firme la presente decisión, procédase al desbloqueo de los Folios de Matrículas Inmobiliarias Nos. 340-4192 y 340-93334 y al archivo del Expediente, a través de la Coordinadora del Grupo Interno de Trabajo de Gestión Jurídica Registral de esta Oficina.

**ARTÍCULO QUINTO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma procede el recurso de

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL**

**CIRCULO DE SINCELEJO**

**RESOLUCIÓN No. 116**

**Diciembre 27 de 2022**

***Por la cual se decide la actuación administrativa de los Folios de Matrícula  
Inmobiliaria Nos. 340-4192 y 340-93334***

***Expediente No. 14 - 2022***

---

reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y el de apelación, para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a esta. (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

**NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE PUBLIQUESE Y  
CUMPLASE**

Dada en Sincelejo, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

  
**RODOLFO MACHADO OTALORA**

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Sincelejo

*Proyectó: Rafael Andrés Buelvas Márquez  
Profesional Especializado*