

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE  
QUIBDO-CHOCO**

En uso de sus facultades legales y constitucionales y, en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, Ley 1437 de 2011 y el Decreto 2163 de 2011, y de acuerdo con los siguientes,

**ANTECEDENTES**

Que, mediante auto 008-2019 de septiembre 16 de 2019, se dio inicio a la actuación administrativa dentro del expediente 180-AA-2019-009, tendiente a verificar la situación jurídica del Folio de Matricula Inmobiliaria No 180-6929.

El auto 008-2019 fue notificado al correo electrónico [certezasjuridicas@gmail.com](mailto:certezasjuridicas@gmail.com), el día 18 de Septiembre de 2019.

Que, la actuación administrativa ya citada, fue iniciada con fundamento en la solicitud realizada el abogado **JUAN CAMILO VARGAS RESTREPO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 11.955698 y tarjeta profesional No 248417, actuando en nombre y representación de los señores **GONZALO DE JESUS RESTREPO ZAPATA**, identificado con la cedula número 70.412.435, **MARCO FIDEL RESTREPO ZAPATA**, identificado con la cedula número 16.472.849 y **GUSTAVO DE JESUS RESTREPO ZAPATA**, identificado con la cedula número 16.473.735, en la que indicó que la ORIP Quibdó cometió un error al cerrar el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 180-6929, debido a que después de la venta realizada por el señor **PEDRO LUIS VASQUEZ RESTREPO**, mediante escritura No 360 de fecha 5 de mayo de 1987, a **MARCO FIDEL RESTREPO ZAPATA**, que fue por una área de 22 metros de frente por 30 metros de fondo, al titular del folio al momento de la venta, le quedaba un área de 28 metros de frente por 30 metros de fondo.

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**  
**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 2**

Que, en el marco del trámite de la actuación administrativa y revisado detalladamente el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 180-6929, se pudo evidenciar que en la anotación No 11, se encuentra inscrita una división material, realizada por el señor **MARCO FIDEL RESTREPO ZAPATA**, y en virtud de la cual nacieron los Folios de Matrícula Inmobiliaria No 180-42955 y 180-42956.

Que, mediante auto del 010-2021 del 14 de abril de 2021, se adiciona el auto 008-2019 de septiembre 16 de 2019 y se vincula a la actuación administrativa los folios de matrícula inmobiliaria 180-42955 y 180-42956. Que, dicho auto fue notificado al correo camvares@gmail.com y en la página web de la Supernotariado, el día 19 de abril de 2021.

Que, mediante auto 063-2021, de fecha 9 de noviembre de 2021, se decretan pruebas de oficio en el sentido de solicitar a la Notaria Única del Círculo Notarial de Quibdó (actualmente Notaria Primera) y a la parte solicitante, copia autentica de la Escritura 27 del 18 de febrero de 1975, otorgada en dicha Notaria, para que obre como prueba en la presente actuación administrativa

Que, en el término de traslado, los peticionarios aportaron como prueba la escritura 28 del 18 de febrero de 1975 y la Notaria Primera del Círculo de Quibdó, remitió vía correo electrónico, la Escritura pública número 27 del 18 de febrero de 1975, otorgada en dicha Notaria. Que, mediante auto 077-2022 de fecha junio 1 de 2022, se ordenó el cierre del periodo probatorio.

Que, mediante auto 077-2022 de fecha junio 1 de 2022, se ordenó el cierre del periodo probatorio, notificado al correo camvares@gmail.com.

Que cerrado el periodo probatorio y dispuesto el Despacho para resolver, se advirtió que en la anotación No 2 del folio de matrícula inmobiliaria número 180-42955, se encuentra inscrita una constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, naciendo los folios 180-42957, 180-42958 y 180-42959, por lo que, en aras de garantizar los derechos del debido proceso, defensa y contradicción de los interesados y titulares de dichos bienes,

## RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023

(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 3**

se profirió el auto 080-2022 de junio 16 de 2022, mediante el cual se deja sin efecto el auto que cierra el periodo probatorio y se adiciona el auto 008-2019 de septiembre 16 de 2019, mediante el cual se dio inicio a la actuación administrativa dentro del expediente 180-AA-2019-009, tendiente a verificar la situación jurídica del folio 180-6929, vinculando a la misma, los folios de matrícula inmobiliaria 180-42957, 180-42958 y 180-42959 y se cierra el periodo probatorio.

### PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio:

1. Copia simple de los folios de matrícula inmobiliaria número 180-6929, 180-42955, 180-42956, 180-42957, 180-42958, 180-42959.
2. Documentos que reposan en la carpeta de antecedentes registrales en el archivo de esta ORIP.
3. Copia de la escritura pública No 27 del 18 de febrero de 1975.
4. Copia de la escritura No 28 del 18 de febrero de 1975.

### CONSIDERACIONES JURIDICAS DEL DESPACHO

#### Problema Jurídico a Resolver

El problema jurídico por resolver, consiste en examinar la legalidad de los títulos inscritos en el folio de Matrícula Inmobiliaria 180-6929, y sus segregados, 180-42955, 180-42956, 180-42957, 180-42958, 180-42959, en punto a establecer su verdadera situación jurídica.

Para efectos de dar respuesta al problema jurídico planteado, el Despacho desarrollará el siguiente temario:

**i)** Aspectos Generales, **ii)** Procedencia de la Inscripción en el Registro en el marco del Decreto 1250 de 1970, **iii)** Caso Concreto – Estudio de los Folios de Matrícula Inmobiliaria No 180-6929, y sus segregados, los folios 180-42955, 180-42956, 180-42957, 180-42958, 180-42959, **iv)** De los Errores en el Registro y su Corrección, **v)** Conclusión.

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 07  
03 - 12 - 2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
De Quibdó-Choco

Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina

Teléfono: (4) 6711689

E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 4**

**I) ASPECTOS GENERALES**

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, por lo que, de los hechos expuestos, esta Oficina evidencia la necesidad de iniciar la correspondiente actuación administrativa (Artículo 4 C.C.A.), para efectos de determinar la verdadera y real situación jurídica del predio anteriormente identificado, siguiendo el procedimiento que señala el Código Contencioso Administrativo.

El artículo 45 de la ley 1437 de 2011 dispone: "En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda"

Las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, se encuentran contenidas principalmente en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y en el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos, relativos a la inscripción de ciertos actos o documentos, las cuales se encuentran diseminadas por todo nuestro ordenamiento jurídico (como por ejemplo el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7º de la Ley 810 de 2003, etc.)

Es así como se puede señalar que la actividad registral, se rige por normas especiales que regulan en esencia, la función más importante que tienen a cargo los Registradores de Instrumentos Públicos, como es la prestación del servicio público registral.

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 07  
03 - 12 - 2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
De Quibdó-Choco

Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina  
Teléfono: (4) 6711689

E-mail: ofregisquibdo@supernotariado.gov.co

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 5**

Este servicio público, a cargo del Estado y de primordial importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, cuenta con tres objetivos básicos que se concretan de la siguiente manera y que son en últimas, la esencia de la función registral:

1. Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.
2. Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.
3. Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción

De otra parte, debemos señalar que 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 amenacen o vulneren 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 cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador 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 bien 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 cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes.

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio. Como consecuencia de ello y para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 6**

constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir o ajustar 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.

Previendo tal situación, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las Oficinas de Registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

Así las cosas, cuando las Oficinas de Registro pretendan la corrección de errores que puedan modificar la situación jurídica de los inmuebles que se encuentra publicitada en los certificados de tradición o folios de matrícula inmobiliaria, como en el presente caso, debemos acudir expresamente al procedimiento diseñado para la actuación administrativa siguiendo lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Debemos aclarar que la actuación administrativa en el Registro de Instrumentos Públicos tiene una finalidad distinta respecto de las actuaciones que adelantan otras entidades u órganos que pertenecen al Estado, pues en principio, aunque la actuación administrativa regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento o no, de los derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así como hacer efectivos o proteger estos mismos derechos o intereses, cabe destacar que en materia registral, las actuaciones administrativas sólo tienen como finalidad establecer un procedimiento que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria, para que refleje su real situación jurídica.

## RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023

(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 7**

Por lo tanto, no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir los actos de inscripción o anotación publicitados indebidamente en las matrículas inmobiliarias, con la finalidad de que estas reflejen la real situación jurídica de un predio y se ajusten al ordenamiento jurídico colombiano, pues con fundamento en el principio registral de legalidad, sólo pueden ser inscritos en el registro e instrumentos públicos aquellos *"títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción."*<sup>1</sup>

### **II) PROCEDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO EN EL MARCO DEL DECRETO 1250 DE 1970**

Teniendo en cuenta que el Folio de Matricula Inmobiliaria número 180-6929, del cual fueron segregados los folios 180-42955, y 180-42956, fue aperturado el 14 de mayo de 1987, cuando estaba vigente del Decreto 1250 de 1970, es menester realizar el análisis de las normas que regulaban la procedencia de la inscripción en el registro en dicho texto normativo, como sigue:

El Decreto 1250 de 1970, que contenía el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos vigente para el 14 de mayo de 1987, introdujo a nuestro sistema jurídico, entre otros avances, (i) la unificación registral, determinando la existencia de un solo folio real para cada inmueble, (ii) la calificación legal antes de llevar a cabo la inscripción de un título, y (iii) el principio de publicidad, bajo el cual se garantizaba, no solo el acceso al archivo, sino dotar a dicha información con efectos vinculantes respecto a terceros.

Sobre la inscripción, el artículo 52 ibídem, establecía: *"para que pueda ser inscrito en el registro cualquier título se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo, mediante la cita del título antecedente, con los datos de su registro. Sin este requisito no procederá la*

<sup>1</sup> Art. 3 literal D de la Ley 1579 de 2012. d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 8**

*inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito."*

La Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>2</sup>, respecto del pleno dominio, ha señalado que se debe acreditar, no solo la existencia del título y su inscripción en el registro (art. 756, C.C.), debiendo éste ser anterior a la posesión, sino también, su idoneidad, vale decir, que constituya verdadera prueba de la adquisición del dominio del inmueble, descartando cualquier rasgo de falsa tradición, como (i) la enajenación de cosa ajena; (ii) la transferencia de derecho incompleto, por tenerlo otra persona o porque no se tiene la totalidad de él; y (iii) la transmisión de derechos herenciales o enajenaciones sobre cuerpo cierto, teniendo únicamente derechos de cuota<sup>3</sup>.

Bajo la vigencia del Decreto 1250 de 1970, en el folio real o de matrícula inmobiliaria, organizado por columnas, particularmente en la sexta, es en donde se asentó lo relativo a la falsa tradición, a fin de inscribir los títulos provenientes del "*non dómimo*"<sup>4</sup>, correspondiendo a ventas de inmuebles ajenos, sin antecedentes propios, mejoras en suelo ajeno, cesión de derechos herenciales, adjudicación de derechos y acciones en sucesorio o de un propietario putativo, etc.

De igual manera, la Circular 030 de 1981 expedida por la SNR establecía que: "*Si se trataba de declaraciones de mejoras en terreno ajeno, la inscripción se realizaba en la **SEXTA COLUMNA** de la matrícula.*" **la SEXTA COLUMNA** del folio de matrícula inmobiliaria, era destinado para la inscripción de títulos que conllevaban la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

<sup>2</sup> CSJ SC, sentencia de 18 de agosto de 1948, G.J. XLIV, págs. 714 a 718.

<sup>3</sup> Sobre ese último aspecto, resaltó esta Corte: "(...) *no puede existir derecho de dominio, ni menos justo título sobre un predio objeto de reivindicación cuando un demandante adquiere por adjudicación sucesoral 'derechos y acciones', porque sabe de antemano que no es el dominio de la cosa misma lo que está recibiendo en el sucesorio, sino una cuestión diferente, 'derechos y acciones sobre la cosa', pues en esa hipótesis, no se está adjudicando el bien, sino cosa diferente* (CSJ SC 10882, sentencia de 18 de agosto de 2015).

<sup>4</sup> "Del no dueño".

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 9**

En similar sentido, la Instrucción Administrativa No. 11 de 1989 de la SNR, señalaba en sus apartes la inscripción en el registro de mejoras en terrenos baldíos de la Nación en la primera columna del folio de matrícula denominado **FOLIO DE MEJORAS**, especialmente abierto para tal fin.

Posteriormente, la Instrucción Administrativa 33 de 2001 de la SNR, estableció la improcedencia del registro de mejoras en baldíos de la nación y venta de mejoras en predio ajeno, haciendo la salvedad de que todos aquellos mejorista que antes de la Instrucción Administrativa No 15 de 1994, habían obtenido la apertura del folio de mejoras y la consecuente inscripción de éstas, tenían para sí un derecho consolidado, por lo tanto, en aplicación del artículo 17 del código civil, y teniendo en cuenta que la existencia de estos folios e inscripciones tienen además de repercusiones jurídicas de relevancia social, no se puede desconocer el factor social, y por lo tanto se dejaría que los folios abiertos antes de dicha fecha continuaran cumpliendo únicamente la función de publicidad de los allí inscritos, pudiéndose continuar con el registro de los actos jurídicos que el titular de las mejoras deseara revestir de la solemnidad del registro.

**III) CASO CONCRETO - ESTUDIO DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 180-6929, Y SUS SEGREGADOS LOS FOLIOS 180-42955, 180-42956, 180-42957, 180-42958, 180-42959.**

Al verificar el folio de matrícula inmobiliaria número 180-6929, se puede constatar que el folio fue aperturado el día el 14 de mayo de 1987, con base en la Escritura No 360 del 05 de mayo de 1987, otorgada en la Notaria Única de Bolívar, modo de adquisición Compraventa DE: **RESTREPO VASQUEZ PEDRO LUIS A: RESTREPO ZAPATA MARCO FIDEL.**

En el aparte de la Complementación del folio se indicó: "1. SE REGISTRO CON FECHA 3 DE MARZO DE 1975, LA ESCRITURA No 28 DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 1975, DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE QUIBDÓ, CON UN VALOR DEL ACTO DE \$10.000 M/CTE. COMPRAVENTA SEGÚN MODO DE ADQUIRIR, DE: URIBE PEREZ NAUDIN, A: RESTREPO VASQUEZ PEDRO LUIS. 2 SE REGISTRO CON FECHA 6 DE AGOSTO DE 1966, LA ESCRITURA No 94

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 10**

*DE 27 DE JULIO DE 1966 DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE QUIBDÓ, CON UN VALOR DEL ACTO DE \$6.000 M/CTE. COMPRAVENTA SEGÚN MODO DE ADQUIRIR, DE: CANO PINO MARIANO, A: SALAZAR DE VELASQUEZ NOHORA INES.*

En la descripción de cabida y linderos del folio se indica: "SOLAR EN EXTENSIÓN DE 22:00 MTRS DE FRENTE, POR 30:00 MTRS DE CENTRO. PARA LINDEROS VER CARPETA. ESCRITURA 360 DE MAYO 5 DE 1.987 DE LA NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE BOLIVAR".

Actualmente el folio tiene 11 anotaciones, de las cuales, se citaran algunas dada la importancia para el caso, así:

En la anotación 1 del folio, figura inscrita Escritura No 360 del 05 de mayo de 1987, otorgada en la Notaria Única de Bolívar, modo de adquisición Compraventa **DE: RESTREPO VASQUEZ PEDRO LUIS A: RESTREPO ZAPATA MARCO FIDEL.**

Esta anotación resulta relevante en la medida que fue calificada con la X de pleno dominio, por lo que será necesario establecer si el tradente tenía el poder de disposición respecto del inmueble, esto es, constatar la procedencia del derecho de propiedad en el documento por medio del cual se transfirió el dominio.

En la anotación 11 del folio, con radicación 2017-180-6-1057 de fecha 17 de marzo de 2017, figura inscrita la escritura pública número 59 del 19 de febrero de 2017 de la Notaria Única de Betania, contentiva del Acto División Material, **DE: RESTREPO ZAPATA MARCO FIDEL.**

Esta anotación resulta relevante en la medida que fue calificado con la X de pleno dominio y dio lugar a la apertura de los folios 180-42955 y 180-42956.

Ahora bien, en punto a determinar la verdadera situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 180-6929, y sus segregados 180-42955 y 180-42956, es menester establecer la legalidad de la apertura del folio matriz, es decir, el 6929, por lo que será necesario establecer si el tradente en la Escritura

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 11**

Pública No 360 del 05 de mayo de 1987, otorgada en la Notaria Única de Bolívar, señor **RESTREPO VASQUEZ PEDRO LUIS**, tenía el poder de disposición respecto del inmueble, esto es, constatar la procedencia del derecho de propiedad, lo cual se valida identificando el título antecedente y validando que este hubiese sido registrado.

A este punto, viene al caso recordar que el artículo 52 del Decreto 1250 de 1970, Estatuto de Registro vigente a la fecha de apertura del Folio de Matrícula Inmobiliaria No 180-6929, esto es, para el año 1987, establecía como requisito *sine qua non* para la inscripción en el registro, indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo, mediante la cita del **título antecedente**, con los datos de su registro.

En esta dirección, se debe establecer como adquirió el señor **RESTREPO VASQUEZ PEDRO LUIS**, el derecho de dominio respecto del inmueble, el cual, según consta en la anotación No 1 del folio 180-6929, mediante Escritura No 360 del 05 de mayo de 1987, transfirió a **RESTREPO ZAPATA MARCO FIDEL**, y que según argumenta el abogado **JUAN CAMILO VARGAS RESTREPO**, en solicitud de corrección fue venta parcial y no total.

Para estos efectos, y de acuerdo a la Complementación del folio en cita, se tiene que el señor **RESTREPO VASQUEZ PEDRO LUIS**, adquirió el inmueble por compraventa que le realizó a **URIBE PEREZ NAUDIN**, mediante escritura pública No 28 de fecha 18 de febrero de 1975, inscrita en instrumentos públicos el 3 de marzo de 1975, según consta en los libros de antiguo sistema.

Ahora bien, en la misma secuencia se debe precisar la procedencia del derecho de propiedad del señor **URIBE PEREZ NAUDIN**, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 180-6929, lo cual como ya se dijo, se valida identificando el título antecedente y validando que este hubiese sido registrado, siendo este un requisito *sine qua non* para la inscripción en el registro de la escritura pública No 28 de fecha 18 de febrero de 1975.

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**

(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"  
Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 12**

En la Escritura pública No 28 de fecha 18 de febrero de 1975, el señor **URIBE PEREZ NAUDIN**, manifestó que transfería a título de venta real y enajenación perpetua a favor del señor **PEDRO LUIS RESTREPO A.**, el derecho de dominio y posesión real y material que tenía sobre una casa de habitación con su correspondiente solar, ubicado en el paraje de boca de habita, en el Municipio de Carmen de Atrato. En el numeral tercero de la escritura, respecto a la cita del título antecedente, expresó que los bienes descritos y que transfería los adquirió por compra realizada a **NHORA INES SALAZAR DE VELASQUEZ**, según consta en la escritura pública No 27 de fecha 18 del presente mes y año (haciendo referencia a la fecha de otorgamiento de la escritura que fue el 18 de febrero de 1975), debidamente registrada en la oficina de registro.

En los antecedentes registrales de la Oficina de Instrumentos Públicos de Quibdó, no se encontró copia de la escritura pública No 27 de fecha 18 de febrero de 1975, por lo que mediante Auto No 63 de 2021, se solicitó a la Notaria Primera de Quibdó (antes Notaria Única) para que la aportara como prueba en la presente actuación administrativa, obteniendo respuesta positiva.

Al revisar detalladamente el documento aportado por la Notaria, se advierte que se trata de una escritura de protocolización, acto al que solo compareció el señor **URIBE PEREZ NAUDIN** y expuso:

*"Constante de dos (2) fojas útiles, presento en esta oficina, para su protocolización, guarda y custodia, haciendo uso de las facultades que me confiere el artículo 2606 del Código Civil Colombiano en concordancia con el 697 del Código Judicial, un documento de venta, de fecha veintidós (22) de mayo de 1971, por medio del cual la señora NHORA INES SALAZAR DE VELASQUEZ, me dio en venta real y enajenación perpetua, el derecho real de dominio sobre una casa de habitación con su correspondiente solar, ubicados en el paraje "Bocas de Habita" en el Municipio de El Carmen de Atrato. En consecuencia, desde ahora y para siempre, inserto el expresado documento, en el lugar y bajo el número que le corresponda en el libro de protocolo que lleva esta oficina en el presente año, para que haga parte integrante de él, para que en todo tiempo el interesado o los interesados puedan obtener las copias que les convengan, y para que el acto surta todos los demás efectos que le asignen las leyes. (...)"*

## RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023

(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 13**

A este punto, conviene recordar que nuestro Código Civil<sup>5</sup> enseña que de acuerdo a la forma como se configuran, los actos jurídicos pueden ser consensuales y formales. Los primeros se perfeccionan por la sola voluntad de los operadores jurídicos, sin que sea necesario su expresión mediante una forma predeterminada, conforme a la vieja regla "*solus consensus obligat*"; mientras que los segundos requieren el cumplimiento de ciertas formalidades prescritas por la ley para su existencia y validez, conforme a la regla "*forma dat esse rei*".

La existencia de los actos solemnes está supeditada a la observancia de las formas prescritas en la ley o determinadas por las partes, es decir, la voluntad de los agentes debe expresarse a través de un preciso cauce legal o convencional, de tal manera que su inobservancia hace que el acto se reputé inexistente, o que se transforme en otro acto (teoría de la conversión de los actos jurídicos).

Lo anterior, para señalar que de acuerdo a la normatividad vigente para la fecha (1975) la Escritura Pública No 27 de fecha 18 de febrero de 1975, de protocolización<sup>6</sup> no constituía un título traslativo de dominio y menos un acto sujeto a registro, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto 1250 de 1970, y en tal sentido resulta forzoso colegir que en el presente caso no se acreditó el requisito ***sine qua non***, exigido en el artículo 52 del Decreto 1250 de 1970, para la inscripción en el registro de las escrituras No 27 y 28 de fecha 18 de febrero de 1975, que dieron origen a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 180-6929, con calificación de pleno dominio (X).

El panorama descrito conlleva a que al no haberse acreditado la existencia de título antecedente, debidamente registrado, que acredite el pleno dominio respecto del inmueble, como regla general, no era posible aperturar el folio de matrícula inmobiliaria; sin embargo, como quiera que el folio se aperturó en 1987, en vigencia de la Circular 030 de 1981 que establecía que: "*Si se*

<sup>5</sup> Artículo 1.500 del Código Civil

<sup>6</sup> La protocolización consiste en incorporar al protocolo una Escritura Pública por voluntad del interesado, por mandato legal, o por orden del juez.

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 14**

*trataba de declaraciones de mejoras en terreno ajeno, la inscripción se realizaba en la sexta columna de la matrícula. Obsérvese que esta es clara en el sentido de que debían registrarse en la SEXTA COLUMNA del folio de matrícula inmobiliaria, destinado 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. (Decreto 1250 de 1970)", se encuentra acreditada la condición (el folio fue aperturado antes de 1994 - Instrucción Administrativa No 15 de 1994) para que se pueda conservar el folio abierto, bajo la premisa que se trata de mejoristas, y en tal sentido este continuara cumpliendo únicamente la función de publicidad de los actos allí inscritos, los cuales deberán adecuarse a la realidad jurídica aquí reflejada.*

Ahora bien, resulta importante precisar que, **EL DOMINIO INCOMPLETO** se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita. **LA FALSA TRADICIÓN** es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como: vender el derecho real de dominio, englobar, dividir, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros. El dominio es en principio un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, que confiere a su titular las tres facultades de usar, gozar y disponer de la cosa o bien sobre que recae.

Así las cosas y frente al caso que nos ocupa, partiendo de la premisa que nadie puede transmitir un derecho mejor que el que tiene, el señor **NAUDIN URIBE PEREZ**, no podía transferir el pleno derecho de dominio sobre el bien, "casa de habitación con su correspondiente solar, ubicados en el paraje "Bocas de Habita" en el Municipio de El Carmen de Atrato", por cuanto al no existir título antecedente inscrito que acredite el pleno dominio, solo era titular de mejoras, a su vez, el señor **PEDRO LUIS RESTREPO VASQUEZ**, adquirió mejoras, y por ende tampoco podía realizar división material del

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 15**

inmueble, ni transferir el pleno dominio al señor **MARCO FIDEL RESTREPO ZAPATA**, quien en consecuencia, adquirió igualmente mejoras, lo que deriva en que este último, no podía realizar los actos dispositivos del derecho real de dominio que dieron origen al nacimiento de los folios de matrícula inmobiliaria 180-42955 y 180-42956, como es la división material efectuada mediante escritura pública No 59 del 19 de febrero de 2017, e inscrita en la anotación No 11 del folio de matrícula inmobiliaria 180-6929. Por la misma razón, tampoco podía el señor **RESTREPO ZAPATA**, realizar el reglamento de propiedad horizontal, inscrito la anotación No 2 del folio 180-42955, y que a su vez dio lugar al nacimiento de los folios 180-42957, 180-42958, y 180-42959.

A este punto, viene al caso recordar que la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>7</sup> tiene sentado que una adquisición viciada continúa siéndolo aun con el transcurso del tiempo, y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que posteriormente se realicen no purgan esa anomalía. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.

En el mismo sentido de la jurisprudencia en cita, el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, señala que cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

Colorario con lo hasta aquí expuesto, resulta claro, que el abogado calificador de la época, incurrió en error involuntario en la calificación, por cuanto al momento de efectuar el registro desconoció que los documentos presentados para registro, no satisfacían las solemnidades exigidas por la ley para que fueran actos jurídicos válidos para ser inscrito con pleno dominio, en razón a la falta de acreditación de los requisitos establecidos en el artículo 52 del Decreto 1250 de 1970.

<sup>7</sup> CSJ SC, sentencia de 18 de agosto de 1948.

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 07  
03 - 12 - 2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
De Quibdó-Choco

Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina  
Teléfono: (4) 6711689

E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**  
**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 16**

**IV) DE LOS ERRORES EN EL REGISTRO Y SU CORRECCIÓN**

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral, así como diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa, evidentemente no fue el de idear un simple refrendario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, el registrador ejerce un papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía.

En el ejercicio de la función registral, existen diversas situaciones que pueden generar errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en el folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del registrador 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 judicial del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la oficina de registro induce en error al funcionario calificador, o ante las omisiones como cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes, o cuando en la calificación no se estudia concienzudamente el folio de matrícula y por error se devuelve el documento sin inscribir. En casos como estos, entre tantos otros, se constituyen eventos en que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio.

En casos como los señalados, para efectos de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir las omisiones o las acciones, o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**

(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 17**

que el certificado de tradición y libertad refleje la real y exacta situación jurídica de un predio.

El legislador en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, estableció un procedimiento para proceder a la corrección de errores e inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o entre terceros.

La norma en cita, es del siguiente tenor literal:

**"ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO PARA CORREGIR ERRORES.** *Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:*

*Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.*

*Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.*

*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.*

*Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.*

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 18**

*De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.”*

En este orden de ideas, es claro que no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir las acciones u omisiones que surjan en materia registral.

El Registrador de Instrumentos Públicos, como guarda de la fe pública, debe velar por la eficiente prestación del servicio público que tiene a su cargo, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral.

El registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012 (ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS), en la que el legislador no preceptuó término de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matriculas inmobiliarias, puesto que el transcurso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

La doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, enseñan que los errores de origen jurídico pueden ser **de forma** o **de fondo**, encontrándose entre los primeros, los errores mecanográficos, y entre los segundos, los errores por omisión (actos no registrados), por anotación indebida (acto registrado) por interpretación errónea (acto registrado), y por calificación ilegal (acto registrado).

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 19**

**V) CONCLUSIÓN**

De conformidad con el análisis efectuado, para el Despacho es claro que en el caso *sub-examine*, estamos frente a un Error por calificación ilegal, ya que se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria No 180-6929, sin el lleno de las solemnidades consagradas en el artículo 52 del Decreto 1250 de 1970, vicio que afecta la apertura de sus segregados, los folios 180-42956, y 180-42955, y a su vez de los segregados de este último, los folios 180-42957, 180-42958, y 180-42959, conforme a las razones que ampliamente se expusieron.

De acuerdo a lo anterior, con fundamento en la facultad de corrección otorgada al Registrador de Instrumentos Públicos en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, se ordenaran las siguientes actuaciones: **i)** Ordenar la radicación de turno de solicitud de corrección para los folios de matrícula inmobiliaria número 180-6929, 180-42956, 180-42955, 180-42957, 180-42958, y 180-42959 **ii)** Corregir la anotación No 1 del folio 180-6929, modificando en la especificación, la naturaleza jurídica del acto, cambiando **COMPRAVENTA** por **COMPRAVENTA DE MEJORAS EN SUELO AJENO** y cambiar la X (titular real del dominio) por I (titular de dominio incompleto), y en consecuencia en todas las demás anotaciones, conforme sea procedente, **iii)** Dejar sin valor ni efectos jurídicos la anotación No 11 del folio 180-6929, **iv)** Dejar sin valor ni efectos jurídicos todas las anotaciones contenidas en los folios 180-42956, 180-42955, 180-42957, 180-42958, y 180-42959, **v)** Ordenar el Cierre de los Folios de Matrícula Inmobiliaria No 180-42956, 180-42955, 180-42957, 180-42958, y 180-42959, conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 60 de la Ley 1579 de 2012, **vi)** Ordenar el desbloqueo del folio de matrícula inmobiliaria número 180-6929.

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 20**

En mérito de lo expuesto, el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR** la radicación de turno de solicitud de corrección para los folios de matrícula inmobiliaria número 180-6929, 180-42956, 180-42955, 180-42957, 180-42958, y 180-42959.

**ARTICULO SEGUNDO: CORREGIR** la anotación No 1 del folio 180-6929, modificando en la especificación, la naturaleza jurídica del acto, cambiando **COMPRAVENTA por COMPRAVENTA DE MEJORAS EN SUELO AJENO** y cambiar la X (titular real del dominio) por I (titular de dominio incompleto), y en consecuencia en todas las demás anotaciones, conforme sea procedente, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

**ARTICULO TERCERO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTOS JURÍDICOS** la anotación No 11 del folio 180-6929, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

**ARTICULO CUARTO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTOS JURÍDICOS** todas las anotaciones contenidas en los folios 180-42956, 180-42955, 180-42957, 180-42958, y 180-42959, de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

**ARTICULO QUINTO:** Ordenar el Cierre de los Folios de Matrícula Inmobiliaria No 180-42956, 180-42955, 180-42957, 180-42958, y 180-42959, conforme a lo dispuesto en los artículos 55 y 60 de la Ley 1579 de 2012, y de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 21**

**ARTICULO SEXTO: ORDENAR** el desbloqueo del folio de matrícula inmobiliaria número 180-6929, una vez en firme la presente decisión.

**ARTICULO SEPTIMO: NOTIFICAR** el contenido de esta Resolución a PEDRO LUIS RESTREPO, MARCO FIDEL RESTREPO ZAPATA, AGUDELO MARTINEZ ALVARO DE JESUS, ARTURO MORENO ROMAÑA, ESTEBAN EMILIO ABADIA GARCIA, VICTOR SENON PINO RIVAS, AL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CARMEN DE ATRATO (RADICADO 2018-0008), y demás personas que demuestren interés legítimo. De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo,) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en el Diario Oficial. (Artículo 73 ibídem).

**ARTÍCULO OCTAVO: REMITIR** copia de la presente Resolución al IGAC Territorial Pereira U.O.C Quibdó, y a la oficina de Planeación del Municipio de Carmen de Atrato, para lo de su competencia, una vez en firme la presente decisión.

**ARTÍCULO NOVENO:** Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral 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. (Art. 76 Ibídem).

**RESOLUCION NUMERO 02 DE 2023**  
(23 de Enero de 2023)

**"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"**

**Expediente 180-AA-2019-009**

**Hoja No. 22**

**ARTÍCULO DECIMO:** Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Quibdó, a los 23 días del mes de Enero de 2023



**YONY MOSQUERA MENDOZA**  
Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó