

RESOLUCION NUMERO 019 DE 2023
(Marzo 14 de 2023)

**“Por medio de la cual se decide un recurso de reposición y en subsidio
el de apelación”**

Expediente 180-AA-2021-018

**EL REGISTRADO 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, demás normas concordantes y complementarias, y

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito radicado en esta ORIP, de manera física el día 09 de Diciembre de 2022, el señor DIEGO LEON LONDOÑO QUINTERO, identificado con la cedula de ciudadanía número 15336551 de Santa Barbara (Antioquia) y tarjeta profesional 373797, en calidad de apoderado del señor JOAQUIN AFRANIO HENAO LOPEZ, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la Resolución número 090 de fecha 09 de Noviembre de 2022, por medio de la cual se resolvió una actuación administrativa dentro del expediente número 180-AA-2021-018, notificada el 24 de noviembre de 2022.

ACTO ADMINISTRATIVO IMPUGNADO

El acto administrativo recurrido por el abogado DIEGO LEON LONDOÑO QUINTERO, corresponde a la Resolución número 090 de fecha 09 de Noviembre de 2022, por medio de la cual se resolvió una actuación administrativa dentro del expediente número 180-AA-2021-018.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

Manifiesta el recurrente como razones de su inconformidad las siguientes:

Señala que la Resolución 090 del 09 de noviembre de 2022, se expidió con violación al derecho fundamental y garantía del debido proceso (Art 29 de la constitución de 1991 y numeral 1 del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011), por aplicación indebida del artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 y el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, y falta de aplicación del artículo 97 de la Ley 1437 de 2011 y el inciso cuarto del artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

Afirma que, al revisar el fundamento jurídico de la facultad de corrección del acto administrativo consagrada en la ley, se observa que el Registrador puede corregir errores aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras, pues tales yerros no afectan sustancialmente el contenido del acto que se corrige.

RESOLUCION NUMERO 019 DE 2023
(Marzo 14 de 2023)

**“Por medio de la cual se decide un recurso de reposición y en subsidio
el de apelación”**

Expediente 180-AA-2021-018

Sin embargo, no sucede lo mismo cuando la autoridad pretende corregir los errores en que ha incurrido y que afectan la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, como el caso que ocupa esta impugnación, donde se está extinguiendo y modificando una situación jurídica dejando sin valor y efecto las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria números 180-29712, 180-29787, 180-29789 y demás que se hubiesen segregado de estos.

Aduce que, en este caso no puede el registrador expedir actos de corrección en cualquier tiempo, con fundamento en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 y el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, sino que debe acudir al procedimiento de la revocatoria directa de la decisión administrativa del acto administrativo de contenido particular, para lo cual debe contar con el consentimiento previo, expreso y escrito del particular, como prevé el artículo 97 de la Ley 1437 de 2011, por medio de la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), disposición aplicable por expresa remisión que hace el inciso cuarto del artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, condición que no existe en la actuación administrativa impugnada.

Como segundo cargo, expresa que la Resolución 090 del 09 de Noviembre de 2022, se expidió con falsa motivación y sin competencia.

Para sustentar este señalamiento, el recurrente manifiesta que, existe falsa motivación en el acto administrativo impugnado porque no se están corrigiendo errores simplemente formales, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras, contenidos en las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria números 180-29712, 180-29787, 180-29789 y demás que se hubiesen segregado de estos, sino que el Registrador de Instrumentos Públicos de Quibdó está haciendo un juicio de legalidad del acto de inscripción o registro de las anotaciones que debe surtirse ante el juez natural competente que corresponde al juez contencioso administrativo, escenario donde se tendrá la posibilidad de discutir la legalidad del acto de inscripción o registro.

Afirma que, de conformidad con el inciso tercero del artículo 97 de la Ley 1437 de 2011, si el registrador considera que el acto de inscripción o registro ocurrió por medios ilegales o fraudulentos debe demandar las anotaciones sin acudir al procedimiento previo de conciliación y solicitar al juez su suspensión provisional.

Al revisar la actuación administrativa se observa que se desconoció este procedimiento y se revocaron directamente las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria números 180-29712, 180-29787, 180-29789 y demás que

**RESOLUCION NUMERO 019 DE 2023
(Marzo 14 de 2023)**

**“Por medio de la cual se decide un recurso de reposición y en subsidio
el de apelación”**

Expediente 180-AA-2021-018

se hubiesen segregado de estos, lo cual muestra que también se actuó sin competencia.

PETICION

Solicita REVOCAR la Resolución 090 del 09 de Noviembre de 2022, por medio de la cual se resolvió una actuación administrativa dentro del expediente número 180-AA-2021-018, y en su lugar, DEJAR EN FIRME las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliarias números 180-29712, 180-29787, 180-29789 y demás que se hubiesen segregado de estos.

PROCEDENCIA DEL RECURSO

Las formalidades y requisitos de oportunidad de los recursos de la vía gubernativa se encuentran contemplados en el artículo 76, 77 y 78 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

En el artículo 76, se indica lo siguiente:

ARTÍCULO 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. *Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.*

(...)

Por su parte, el artículo 77 señala:

"ARTÍCULO 77. REQUISITOS. *Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*

RESOLUCION NUMERO 019 DE 2023
(Marzo 14 de 2023)

**“Por medio de la cual se decide un recurso de reposición y en subsidio
el de apelación”**

Expediente 180-AA-2021-018

4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.”

De acuerdo al análisis de los requisitos de oportunidad y legitimidad exigidos en el CPACA, se advierte que estos se cumplen, razón por la cual el despacho avocara su conocimiento.

II. CONSIDERACIONES JURIDICAS DE LA ORIP

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 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.

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

RESOLUCION NUMERO 019 DE 2023
(Marzo 14 de 2023)

**"Por medio de la cual se decide un recurso de reposición y en subsidio
el de apelación"**

Expediente 180-AA-2021-018

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.

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 de instrumentos públicos aquellos *"títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción."*¹

A este punto, para dar alcance a los argumentos expresados por el recurrente, Abogado DIEGO LEON LONDOÑO QUINTERO, en calidad de apoderado de JOAQUIN AFRANIO HENAO LOPEZ, viene al caso recordar que la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia² 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.

¹ 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;

² CSJ SC, sentencia de 18 de agosto de 1948.

**RESOLUCION NUMERO 019 DE 2023
(Marzo 14 de 2023)**

**"Por medio de la cual se decide un recurso de reposición y en subsidio
el de apelación"**

Expediente 180-AA-2021-018

En el mismo sentido de la jurisprudencia en cita, el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, citado entre los fundamentos normativos de la Resolución 090 del 09 de Noviembre de 2022, 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.

Respecto de la revocatoria directa de actos sujetos a inscripción, el Consejo de Estado³, mediante providencia la Sección Primera expresó:

"(...) Del texto transcrito se advierte que se trata de un procedimiento administrativo que se inicia a solicitud del titular de un derecho real inscrito en el registro, o quien se considere afectado con la inscripción, o de la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa, valga decir, notario, autoridad judicial o administrativa competente, y que puede culminar con la decisión de corregir la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, dejándola sin valor ni efecto registral.

Así mismo, se determina que la directriz tiene como fundamento el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, que prescribe que «[c]uando 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».

De la redacción de la precitada norma se colige que se trata de una facultad que se homologa a la revocatoria directa de los actos administrativos y, que en materia registral opera frente a dos causales específicas, a saber: (i) la inscripción con violación de una norma que la prohíbe y (ii) la inscripción manifiestamente ilegal, que, en todo caso, no requiere de autorización expresa y escrita del titular, a diferencia de la contemplada en el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011.

De manera que, efectuado un análisis inicial de la controversia, propio de la presente etapa procesal, se encuentra que la atribución consagrada en la norma acusada se enmarca dentro de la facultad otorgada por el legislador a las

³ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, providencia del 19 de diciembre de 2019, Rad: 11001-03-24-000-2018-00362-00. CP. Roberto Augusto Serrato Valdés.

**RESOLUCION NUMERO 019 DE 2023
(Marzo 14 de 2023)**

**“Por medio de la cual se decide un recurso de reposición y en subsidio
el de apelación”**

Expediente 180-AA-2021-018

autoridades administrativas para que revoquen sus propios actos administrativos, cuando los mismos sean manifiestamente contrarios a la Constitución o a la ley. De allí que, prima facie no es dable afirmar que, al expedir la Instrucción Administrativa en cuestión, la Superintendencia de Notariado y Registro haya invadido la competencia del Congreso de la República y, en la misma línea, tampoco se vislumbra que la corrección de un acto de inscripción y la cesación de sus efectos implique la intromisión en la potestad de anular actos admirativos que corresponde a la jurisdicción de lo contencioso administrativo, así como la investigación y juzgamiento de conductas ilícitas relacionadas con la adulteración de documentos que soportan la inscripción, propia de la jurisdicción ordinaria en su especialidad de lo penal.

En consecuencia, de manera preliminar, estima el Despacho que de la simple confrontación de los actos acusados con las normas que se invocan como vulneradas no emerge, de manera inequívoca, la infracción a que alude la parte actora, por lo que no es posible acceder a la medida cautelar”.

Criterio reiterado por la misma Colegiatura⁴ al señalar:

“(…) 36. Tal forma de auto control de la administración permite excluir del ordenamiento jurídico un acto administrativo bajo los supuestos indicados, previo consentimiento expreso y escrito del titular del derecho reconocido en esa decisión, y con plena garantía de los derechos de audiencia y defensa en los términos del artículo 97 del CPACA.

37. Por su parte, el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 prevé una regulación especial para la revocatoria directa de los actos registrales, según la cual, el registrador, previa actuación administrativa, podrá corregir la inscripción que es manifiestamente ilegal o que viola una norma prohibitiva del registro.

En ese orden, la revocatoria directa regulada en el CPACA, por regla general exige el consentimiento expreso y escrito del titular de la situación jurídica de carácter particular y concreto. En contraste, la modificación del acto registral prevista en la Ley 1579 no exige el consentimiento previo de su titular cuando el acto registral es manifiestamente ilegal, por cuanto el error cometido en ese acto administrativo no crea derechos.

(…)

47. Es innegable que el legislador reconoció en el estatuto registral, de manera expresa, que «el error cometido en el registro no crea derecho». Sin embargo, ello lo hizo teniendo en cuenta el principio de legalidad que fundamenta ese

⁴ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, providencia del 23 de marzo de 2021, Rad: 11001-03-24-000-2018-00362-00. CP. Roberto Augusto Serrato Valdés.

**RESOLUCION NUMERO 019 DE 2023
(Marzo 14 de 2023)**

**“Por medio de la cual se decide un recurso de reposición y en subsidio
el de apelación”
Expediente 180-AA-2021-018**

estatuto³; más no para limitar la potestad de modificación de los registradores respecto de los actos obtenidos por medios ilegales, pues de lo contrario, la regla general no utilizaría el concepto de acto administrativo manifiestamente ilegal, y tampoco habría regulado ese escenario en un artículo independiente.

48. En efecto, existe una relación intrínseca entre las competencias conferidas a los registradores por los artículos 59 y 60 de la Ley 1579. El inciso segundo del artículo 60 refiere a la capacidad amplia de modificar los asientos registrales viciados por error, fuerza o dolo. En contraste, el artículo 59 desarrolla a mayor profundidad la modificación del acto registral viciado por error. En esta relación de género y especie, bien podría concluirse que el artículo 60 contiene la facultad genérica y que el artículo 59 ibidem desarrolla uno de los escenarios que permiten la modificación, concretamente el del error.

*49. Nótese que el propio acto administrativo en cuestión remite, de manera expresa, a lo establecido en el artículo 60 de dicha normativa (y no hace referencia a otras disposiciones de dicha ley).
(...)*

64. Es más, en sentir del Despacho, la corrección (revocatoria) del acto de inscripción de que trata el acto administrativo enjuiciado garantiza los principios de legalidad, publicidad y confianza legítima que caracteriza la función administrativa y, en últimas, propende por la preservación del orden jurídico en el proceso de registral de la propiedad inmueble en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos.”

Del anterior recuento normativo y jurisprudencial se colige con meridiana claridad que los Registradores de Instrumentos Públicos sí están dotados de facultades, y por tanto tienen la competencia, para hacer correcciones de fondo en la inscripción cuando adviertan ilegalidades con la virtualidad de afectar la realidad del registro, sin que sea requisito para ello, contar el consentimiento del particular interesado.

En mérito de lo expuesto, este Despacho

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución 090 del 09 de Noviembre de 2022, mediante la cual se resolvió la actuación administrativa dentro del expediente 180-AA-2021-018, de conformidad con la parte motiva de esta resolución.

**RESOLUCION NUMERO 019 DE 2023
(Marzo 14 de 2023)**

**"Por medio de la cual se decide un recurso de reposición y en subsidio
el de apelación"**

Expediente 180-AA-2021-018

ARTICULO SEGUNDO: Conceder el recurso de Apelación, en el efecto suspensivo ante la Subdirección Técnica de Apoyo Jurídico Registral de la Supernotariado. Para tal efecto, una vez notificada esta decisión, remítase el expediente completo a dicha dependencia.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente a DIEGO LEON LONDOÑO QUINTERO, en calidad de apoderado de JOAQUIN AFRANIO HENAO LOPEZ. 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 ibidem).

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 75 del CPACA.

ARTICULO QUINTO: La presente rige a partir de la fecha de expedición

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Quibdó, a los 14 días del mes de Marzo de 2023



JHONY MOSQUERA MENDOZA

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó-Choco