

NOTIFICACION POR AVISO (ARTICULO 69 CPACA).

**EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIRA NOTIFICA POR
AVISO LA SIGUIENTE ACTUACION ADMINISTRATIVA.**

NOTIFICADO: JOSE ANGEL FRANCO GALLEGO cc 1321701 y terceros interesados,
determinados e indeterminados, con el fin de enterarlos de la actuación.

ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE NOTIFICA: Resolución 012 del 26 de junio de 2023
EXPEDIENTE 110 AA 2023 0010

AUTORIDAD QUE LO PROFIERE: REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
NEIRA CALDAS**.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 110-11269/11270/11271

RECURSOS QUE PROCEDEN: Reposición ante el mismo Funcionario y apelación ante la
Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Este aviso se publica en la cartelera de la Oficina por el término de cinco días contados a partir
del veintisiete de junio de dos mil veintitres a las 08 AM, y en la página web de la
Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co

La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al del retiro del aviso.


JUAN CARLOS SANCHEZ RAMI

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

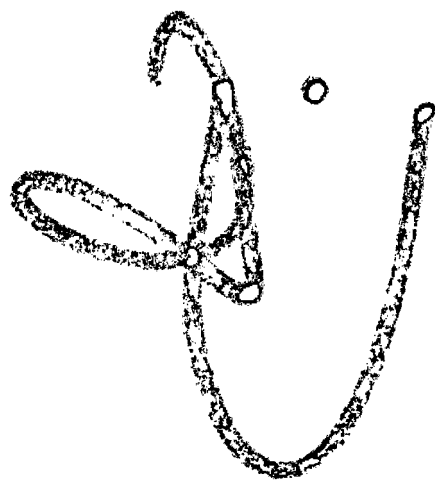
Dirección: Carrera 14 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020



**RESOLUCIÓN NUMERO CERO DOCE (012) DEL VEINTISEIS DE JUNIO DE DOS
MIL VEINTITRES (26.06.2023)**

EXPEDIENTE 110-AA-2023-010
POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE SOBRE UNA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA
EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIRA

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por (i) la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, (ii) la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y (iii) el Decreto 2723 de 2014, por la cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y

1 ANTECEDENTES.

- 1.1** El Párrafo cuarto del Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), faculta a los Registradores de Instrumentos públicos, corregir mediante actuación administrativa los errores que modifiquen la situación jurídica de un inmueble y que hubieren sido publicitados o que haya surtido efectos entre las partes o ante terceros, previo el cumplimiento de 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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

en dicha Ley (1579 de 2012).

1.2 El Párrafo segundo del Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 preceptúa:..*“Cuando una inscripción se efectuó 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”.*

1.3 Con radicación 2021-110-6-1693, ingresó a la Caja de la Oficina, el instrumento público 498 del 29 09 2021 otorgado en la notaria única de Neira, contentiva de sucesión, y que vincula el folio 110-11269, 11270 y 11271 de esta jurisdicción Registral.

1.4 Una vez radicado y dentro del término de Ley se procedió a efectuar la calificación y se profirió Nota Devolutiva del siguiente tenor literal.

DE ACUERDO CON ANTECEDENTES REGISTRALES DEL ANTIGUO SISTEMA Y EN PARTICULAR LAS ANOTACIONES DEL LIBRO 1 TOMO 33 NUMERO 400 PAGINA 462 Y 463 Y LIBRO I T 39 F 254 PARTIDA 171, EXISTEN UNAS INCONGRUENCIAS PUBLICITADAS EN DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS QUE ES MENESTER CORREGIR MEDIANTE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA ASI:

1. SE TRATA DE TRES LOTES QUE JUNTOS MIDEN 1000 METROS Y SE PARTICULARIZAN. ES TÉCNICAMENTE NO AJUSTADO, PREDICAR UN ÁREA, PARTICULAR DE CUALQUIERA DE LOS TRES.

2. EL ANTIGUO SISTEMA INFORMA QUE EL LOTE TRES, NO CORRESPONDE A

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

DERECHO REAL DE DOMINIO SINO A POSESIÓN QUIETA Y PACIFICA, DE MAS DE 20 AÑOS.

3. ASI LAS COSAS, EN FIRME ESTA DECISIÓN, EL DESPACHO PROCEDERÁ A EFECTUAR LA CORRECCIONES DEL CASO, DE TAL MANERA QUE SE PUBLICITE LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE CADA UNO DE LOS TRES PREDIOS, Y CON BASE EN DICHA INFORMACIÓN, PROCEDER A OTORGARSE LA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONTENGA, LO DECIDIDO EN DICHA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, GARANTIZANDO LOS DERECHOS DE DEFENSA Y DE CONTRADICCIÓN EN LA MISMA.

1.5. El Acto administrativo fue notificado conforme a derecho y se encuentra en firme y ejecutoriado.

1,6 Como es posible que los folios NO publiciten la real situación jurídica de los predios, conforme a los antecedentes registrales y en particular la publicidad que se hace en dos de ellos del área, y en el tercero, el tratarse de derecho real y en virtud al deber misional del Registrador de efectuar los ajustes necesarios con el fin de que los folios de matrícula inmobiliaria, publiciten la situación jurídica conforme a documentos idóneos debidamente inscritos y de no ser idóneos proceder con las modificaciones que autoriza el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, mediante Auto 005 del 2 de junio de 2023, se dio inicio a la actuación administrativa, y se abrió el Expediente 110AA2023010, tendiente a establecer la real situación jurídica de los predios con folios 110-11269, 112670 y 11271 y se ordenó notificar (i) personalmente el contenido de este Auto, a quienes a la fecha se publicitan como titulares de derechos reales: JOSE ANGEL FRANCO GALLEG0 CC 1321701 y (ii) a terceros interesados, determinados e

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

indeterminados, con el fin de enterarlos de la actuación: de no ser posible conforme a lo normado en los Artículos 68 y 69 del CPACA, notificar por Aviso.

1.7 La notificación se efectuó por Aviso, fijado en la cartelera de la Oficina desde el 02 de junio de 2023 a las 8 a.m, y desfijado el 09 de junio de 2023 a las 4 p.m, y en la página web www.supernotariado.gov.co con fecha de certificación de publicación 02 de junio de 2023.

2. PRUEBAS

Para decidir se tendrán como tales las siguientes:

2.1. La carpeta misional de los folios involucrados.

2.2. Antecedentes en el sistema antiguo de registro: Libro 1 Tomo 33 Folio 400 página 462 y 463, libro 1 tomo 39 Folio 254 partida 171. Libro de Matrículas de Neira Tomo 32 Folio 169.

3. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR

Es menester aclarar que el registro de la propiedad inmueble en nuestro País, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, otorga publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio de los mismos, o que imponen gravámenes o limitaciones: lo anterior de conformidad con lo

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

estipulado en el Artículo 2 del Estatuto de Registro.

Así mismo, el derecho registral es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialización, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo: lo anterior de conformidad con el Artículo 3 literal d) y Artículo 16, ambos de la Ley 1579 de 2012 o Estatuto del Registro.

Los títulos llevados para su inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deben ser válidos y perfectos para que puedan ser objeto de registro, por consiguiente, es pertinente que sean examinados por el funcionario calificador, basado en el principio de legalidad, ya citado, investigando si el respectivo documento público reúne o no, los requisitos formales exigidos por la ley.

Son los Registradores de Instrumentos Públicos, o el funcionario calificador, los funcionarios competentes para ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro: este control se realiza a través de la calificación.

La calificación se define como el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual, queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todo los efectos o si, por el contrario, faltan en él, algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro.

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas**

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico inmobiliario ilícito y provocarían un sinnúmero de litigios.

Este acto de la calificación del documento se encuentra regulada en el Artículo 13 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos: "...una vez radicado el documento pasa a la sección jurídica para su examen y calificación de cuyo estudio se concluye si procede o no su registro y los términos en que debe extenderse la anotación respectiva.

... "La calificación (Escobar, 1997, p. 205-206). Es una actividad jurídica del Estado, puesta al servicio de la Sociedad, para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentado a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo..."⁵⁴.

La Corte Constitucional de Colombia en Sentencia T-488 de 2014 expresó lo siguiente:

"(...) la labor del registrador constituye un auténtico servicio público (Artículo 1, Ley 1579 de 2012) que demanda un comportamiento sigiloso. En esta medida, corresponde al funcionario realizar un examen del instrumento, tendiente a comprobar si reúne las exigencias formales de ley. Es por esta razón que uno de los principios fundamentales que sirve de base al sistema registral es el de la

⁵⁴ Escobar Caicedo Eduardo, Derecho inmobiliario registral- Registro de la propiedad y seguridad jurídica. Editorial Temis SA, Bogotá 1997.

legalidad, según el cual" (s)olo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción" (Artículo 3, Ley 1579 de 2012).

Y continua la Sentencia:

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral (Artículo 1, Ley 1579 de 2012) al establecer un concurso de méritos para el nombramiento de los Registradores de Instrumentos Públicos en propiedad (Capítulo XXI, Ley 1579 de 2012), así como para diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa (Artículo 60, Ley 1579 de 2012) evidentemente no fue el de idear un simple refrendatario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de la 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(...)"

CASO CONCRETO.

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿ Se acomoda a derecho y a la real situación jurídica del Predio, la publicidad que hace el Folio de matrícula inmobiliaria número 110-11271, en la anotación 01, en relación con derecho real de dominio sobre el predio (X), cuando de acuerdo con el antecedente primigenio inscrito (Libro de Matriculas tomo 32 folio 169 de Neira), que hubo el vendedor por posesión quieta y pacífica de

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas**

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

mas de veinte años?

Para resolver el problema jurídico es necesario tener en cuenta que las inscripciones en el registro no generan derecho más allá de aquellos de los que contiene el título objeto de inscripción, y que los yerros en registro pueden ser corregidos en cualquier tiempo, sea por solicitud de quien se legitime, o de Oficio por parte del Registrador de Instrumentos Públicos para acomodarlas a la real situación jurídica del predio, con base en los títulos y de conformidad en lo normado en el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012.

- El predio con folio 110-11269 Lote 1 el Rosal, verificado el antecedente registral primigenio, escritura pública número 147 del 29 de marzo de 1976 otorgada en la notaria única de Neira, NO contiene área y así se abrió.
- El predio con folio 110-11270 Lote 2 el Rosal, verificado el antecedente registral primigenio, escritura pública número 147 del 29 de marzo de 1976 otorgada en la notaria única de Neira, contiene un área de 22 metro de frente por 16 metros de centro. Luego el área del predio conforme al antecedente registral es de 352 metros cuadrados mas o menos.
- El predio con folio 110-11271 Lote 3 el Rosal, verificado el antecedente registral primigenio, escritura pública 294 del 8 de julio de 1971 otorgada en la notaria única de Neira, NO contiene área registral y así se abrió: sin embargo en el citado Libro de Matrículas se consignó que..." JOSE JESUS ARANGO vendió a Camilo Arango Hernandez, cita en la tradición (Libro de matrículas de Neira, tomo 32 folio 169, inscripción 400 folio 462 del libro 1 tomo 33 del 29 de julio de 1971, que " el vendedor adquirió dicho terreno

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas**

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

por Haber poseído en forma quieta y pacífica y no interrumpida por mas de veinte años”.

- Así las cosas se concluye, al momento de abrir el predio al sistema actual SIR, con número 110-11271 se cometió un yerro, por cuando en la anotación 01 se consignó que JOSE ANGEL FRANCO GALLEGO tiene derecho real de dominio sobre el predio (letra X) cuando de acuerdo con lo plasmado en el Libro de Matrículas, se trata de posesión luego derechos y acciones (Letra I falsa tradición): habrá por tanto de modificarse la anotación para que guarde consonancia con los antecedentes registrales.
- Finalmente la escritura pública 147 de 29 de marzo de 1976 otorgada en la notaria Unica de Neira, informa que se venden “tres lotes” que miden más o menos mil metros cuadrados”; esta premisa hace no posible, consignar un área particular al predio con folio 110- 11269 (lote 1) y 11271 (lote 3), ya que el único que consigna área cierta es el 110-11270 (lote 2).

La ley colombiana, exige título y modo para predicar derechos reales sobre inmuebles: careciendo de título y de modo, como en este caso, el vendedor del predio con folio 110-11271, no queda más conclusión válida a realizar, que el vendedor tenía meras expectativas o posesión sobre el predio.

Por lo expuesto el Registrador de Instrumentos Públicos de Neira

4 RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Modificar la anotación 01 del folio 110-11271 cambiando de la letra “X” a la letra “I” derechos y acciones.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente el contenido de esta Resolución a JOSE ANGEL FRANCO GALLEG0 CC 1321701 y a terceros interesados, determinados e indeterminados. con el fin de enterarlos de la actuación: de no ser posible la notificación personal, notificar por Aviso.

ARTICULO TERCERO: Contra esta Resolución, procede el recurso de Reposición, ante el mismo Funcionario y el de Apelación, ante la Subdirección de Apoyo Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez días siguientes, a la notificación personal.

ARTICULO CUARTO: En firme la decisión proceder con el desbloqueo de los Folios involucrados y ejecutar la corrección en el folio 110-11271 y archivar del Expediente.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en Neira a veintiséis de junio de dos mil veintitrés.

Juan Carlos Sánchez Rave

Registrador de Instrumentos Públicos de Neira,

Transcriptor: juan.