

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
SECCIONAL CERETE - CORDOBA**

RESOLUCION # 009

(08/03/2018)

La suscrita Registradora de Instrumentos Públicos de Cereté – Córdoba, en ejercicio de sus facultades legales y en especial por la Ley 1437/2011 CPA de la CCA, ley 1579/2012, se procede a decidir actuación administrativa, sobre el folio de matrícula 143-27446.

CONSIDERANDOS:

Hechos.

Mediante solicitud de corrección con turno 2014-143-3-7, la señora MARTHA REYES PORTILLO, pide se corrija la anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria 143-27446, por cuanto los nombres de los otorgantes en su intervención no corresponden, ya que lo real es: "DE: SAENZ CORREA ERNESTO RAFAEL A: MARTHA BEATRIZ REYES PORTILLO" y lo anterior también de conformidad con el CERTIFICADO # 1267 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MONTERÍA DE 06-11-2012.

Ante esto la ORIP, procedió a dictar AUTO DE APERTURA DE ACTUACION ADMINISTRATIVA de fecha 17 de Julio de 2017.

Del Documento y su Anotación en el Folio de Matricula.

Ante la inconsistencia manifestada por la señora MARTHA BEATRIZ REYES

PORTILLO se procede realizar el análisis jurídico de la Certificación notarial N° 1267 del 06 de Noviembre del año 2012 de la Notaria de Primera de Montería, y a estudiar el folio de matrícula inmobiliaria donde está inscrito, esto es, la 143-27446, para determinar con claridad sobre la inscripción realizada.

Nos encontramos que ciertamente en el folio de matrícula 143-27446, existen 9 anotaciones, siendo la que nos interesa la número 9:

Anotación: N° 9 del Folio #143-27446



☐ Radicación	2012-143-6-3485	Del	14/11/2012
☐ Doc	ESCRITURA 218	Del	10/10/2012
☐ Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	MONTERIA
☐ Valor		Estado	VALIDA
☐ Especificación	CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES	Naturaleza Jurídica	0843
☐ Comentario	HIPOTECA		
☐ Cancela a la anotación	5		

☐	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)	
DE	PORTILLO MARTHA BEATRIZ - SE 111842597	☐ Participación
A	SAENZ CORREA ERNESTO RAFAEL - SE 111842598	☒

Esta anotación se hace con base en la certificación notarial n° 1267 del 6 de Noviembre de 2012, la que contiene la escritura 218 del 6 de Noviembre de 2012 de la Notaria Primera de Montería, por medio de la cual se CANCELA EL GRAVAMEN HIPOTECARIO, en donde su acreedor, el señor ERNESTO RAFAEL SAENZ CORREA cancela la hipoteca a favor de la señora MARTHA BEATRIZ PORTILLO, gravamen que consta en la escritura 218 del 10 de Octubre de 2005 por la cual la señora MARTHA BEATRIZ PORTILLO se hizo deudora del señor ERNESTO RAFAEL SAENZ CORREA en cuantía de \$15.000.000.

Con la lectura de esta certificación se procede a ver la anotación que contiene el gravamen hipotecario:

Anotación: N° 05 del Folio #143-27446



☐ Radicación	305	Del	14/2/2005
☐ Doc	ESCRITURA 218	Del	10/2/2005
☐ Oficina de Origen	NOTARIA 1	De	MONTERIA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño
ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

Valor		Estado	VALIDA
Especificación	HIPOTECA DE PRIMER GRADO DE CUANTIA - INDETERMINADA.	Naturaleza Jurídica	0205
Comentario			
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)			
DE	REYES PORTILLO MARTHA BEATRIZ - SE 143-252014	Participación	
A	SAENZ CORREA ERNESTO RAFAEL - SE 143-252015		

Se observa que en el certificado notarial, mediante la escritura 218 del 06/11/2012 de la Notaria Primera de Montería, se cancela la escritura 218 del 10/10/2005, pero esta escritura no aparece registrada en el folio de matrícula 143-27446, lo cual es causal de inadmisión del registro conforme lo consagran los artículos 61 y 62 y además no se identifica a los otorgantes con su documento de identidad como lo exigen los artículos 10, 16 parágrafo 1° de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral).

Tampoco coincide el nombre de la acreedora, ya que la acreedora como se observa en la anotación 5 es la señora **MARTHA BEATRIZ REYES PORTILLO** y no, MARTHA BEATRIZ PORTILLO que es a favor de quien se hace la cancelación. (Artículo 16 parágrafo 1° Ley 1579/2012)

Al encontrar estas inconsistencias en el certificado notarial, se ofició el 1° de Diciembre de 2016 al señor Notario Primero de Montería, a fin de que diera claridad respecto del documento cancelatorio, el cual dio respuesta mediante correo electrónico del 16 de diciembre de 2016, enviando copia de la escritura de constitución de hipoteca # 218 del 10/02/2005, pero como la respuesta no fue suficiente, se procedió a oficiar nuevamente ante lo cual se nos dio respuesta el 22 de Diciembre del 2016, informándonos que la escritura 218 del 06 de Noviembre de 2012, no reposa en el protocolo de la Notaria, ya que la que reposa en el protocolo como n° 218 es del 6 de Febrero de 2012 y no de la fecha que indica el certificado notarial.

Siendo la correcta 218 del 06/02/2012 corresponde a una "VENTA QUE HACE MARTHA ISABEL CORENA CORTES A FAVOR DE MARIA CLAUDIA CUETER NAVARRO SOBRE UN INMUEBLE UBICADO EN ESTA CIUDAD POR LA SUMA DE \$37.000.000". En el correo de respuesta se anexo copia de la escritura 218 del 10/02/2005 y no de la 218 del 6/11/2005 por no estar en el protocolo de dicha Notaria.

Ante esta situación procede la ORIP a dictar AUTO DE APERTURA DE ACTUACION ADMINISTRATIVA, por cuanto un error que parecía formal se volvió de fondo (artículo 59 Ley 1579/2012) y en aras de esclarecer más el registro, se procede a oficiar nuevamente a dicha notaria Primera de Montería, para que nos certifique acerca de la cancelación de la escritura 218 del 10/02/2005 que contiene la hipoteca constituida entre la señora MARTHA BEATRIZ REYES PORTILLO y su acreedor señor ERNESTO RAFAEL SÁENZ CORREA, y efectivamente se ha recibido de dicha notaria respuesta de fecha 24 de Enero de 2018, en donde se nos informa que en la escritura antes anotada no existe nota marginal sobre la cancelación de dicho gravamen hipotecario y anexa copia de la escritura 218 del 10/02/2005 que es lo que reposa en el protocolo donde se observa lo manifestado por él, así como también se expide copia autentica de la escritura 218 del 6 de Febrero de 2012 en donde se corrobora lo informado en el primer correo recibido de la Notaria Primera de Montería.

Ya con todas estas pruebas recopiladas y teniendo la seguridad de la decisión se procede a negar la corrección y por tanto a INVALIDAR la anotación 9 del folio de matrícula 143-27446, por cuanto es un documento irregistrable como anteriormente se indicó, basándose la ORIP en los artículos 61 y 62 del Estatuto Registral, y en la certificación notarial que dio origen a la anotación de cancelación tiene inconsistencias y también basándonos en las pruebas de la Notaria que contiene en su protocolo dicha escrituras, igualmente en lo establecido en el CPACA.

En ese orden de ideas, se procederá a emitir el acto administrativo de rechazo, ajustado a la norma que lo consagra tal y como lo establece el artículo 22 de la ley 1579/2012.

Fundamentos jurídicos.

Se toman como base para decidir el siguiente articulado de la *Ley 1579/2012*:

“Artículo 8°. Matrícula inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando... En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros... Parágrafo 3°. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro: 07/08 Cancelaciones: para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4° de esta ley...”

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño
ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

“Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro... Parágrafo 1º... y los intervinientes por su documento de identidad”

“Artículo 20. Inscripción. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales.

Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título: escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

El funcionario calificador señalará las inscripciones a que dé lugar. Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registradas, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente.

Parágrafo 1º. La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada.

Parágrafo 2º. Se tendrá como fecha de inscripción, la correspondiente a la radicación del título, documento, providencia judicial o administrativa.”.

“Artículo 22. Inadmisibilidad del registro. Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.”

CAPÍTULO X Folio de Matrícula Inmobiliaria

“Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien...”

CAPÍTULO XIV Cancelaciones en el Registro

Artículo 61. Definición. La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño

ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

Artículo 62. Procedencia de la cancelación. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.

CAPÍTULO XIII Corrección de errores y Actuaciones Administrativas.

“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... 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.

(TODO LO SUBRAYADO FUERA DE TEXTO ORIGINAL).

En conclusión, es procedente invalidar la anotación 9 que contiene la “CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES” en la anotada matrícula por no ser conforme a Ley, como se dio a conocer en la motivación de esta resolución.

En mérito de lo expuesto la ORIP de Cerete,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: INVALIDAR la anotación numero 9 contentiva de CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES de embargo en el folio de matrícula inmobiliaria 143-27446, como se expuso en los considerando de esta resolución.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño

ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

ARTICULO SEGUNDO: HAGASE la salvedad del caso, en la matrícula citada, de conformidad con lo expresado en esta resolución.

ARTICULO TERCERO: NOTIFIQUESE a los señores MARTHA BEATRIZ REYES PORTILLO, ERNESTO RAFAEL SAENZ CORREA.

ARTICULO CUARTO: Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición 08/03/2018.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE



MARIA STELLA GARCIA PINEDA
Registradora Seccional de II.PP.