

RESOLUCIÓN No. 071 DE 2023

(16 de Agosto de 2023)

Expediente No. 319-A.A. 2023 – 11

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA
SOBRE EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 319-50260**

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DEL CÍRCULO DE SAN GIL (SDER)**

En ejercicio de sus facultades legales y, en especial de las conferidas por la Ley
1579 del 2012 y Ley 1437 del 2012

ANTECEDENTES:

Que el día 27 de Junio del año 2023, la Sra. **JAQUELINE PULIDO ROMERO**, identificada con cedula de ciudadanía número 52.031.807 de Bogotá radicó ante esta oficina Solicitud de Corrección del folio de matrícula inmobiliaria número 319-50260, a saber:

"Por favor incluir las anotaciones 009 y 010, los actos de compraventa e hipoteca respectivamente, según lo contenido en la escritura pública no. 1337 del de abril de Notaria Setenta y uno de Bogotá, tal como aparece en el registro del apartamento de matrícula 319-502208, que estuvo sujeto a los mismo actos".

Mediante oficio SNR3192023EE0959, de fecha 28 de Junio de 2023 se le da respuesta a la solicitud de corrección, donde se le informa que a dicha solicitud se le asignó el turno de no. C2023-194. Para dar trámite a su petición, se hace

Oficina Instrumentos Públicos San Gil
Dirección: Calle 14 # 9 -55 Centro
San Gil, Santander, Colombia
Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54
E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 071 DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE 2023, EXPEDIENTE N° 319 – A.A.2023-11 F.M.I. No 319-50260. Pág. 02/10

necesario adelantar una actuación administrativa conforme con el artículo 59¹ de la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, tendiente a establecer la situación jurídica del inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria 319-50260, con el fin de ajustar el registro al contenido de la Escritura No. 1337 del 27 de abril de 2021, corrida en la Notaria Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá del Distrito Capital .

El despacho procedió a realizar el estudio de la Escritura Pública Número 1337 del 27 de abril de 2021, corrida en la Notaria Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá del Distrito Capital, la cual contiene dos actos, a saber:

1. Compraventa de Derecho de Dominio, de los inmuebles identificados con F.M.I: 319-50208 Y 319-50260, donde la señora ERIKA ROCIO MUÑOZ GUALDRON transfiere la titularidad de los mismos a los señores EDGAR GERARDO HIGUERA JAIMES y JAQUELINE PULIDO ROMERO.
2. Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía, donde actúan como Deudores los señores EDGAR GERARDO HIGUERA JAIMES y JAQUELINE PULIDO ROMERO y como Acreedor la CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S, sobre los inmuebles identificados con F.M.I: 319-50208 Y 319-50260.

¹ **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 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

Oficina Instrumentos Públicos San Gil
Dirección: Calle 14 # 9 -55 Centro
San Gil, Santander, Colombia
Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54
E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 071 DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE 2023: EXPEDIENTE N° 319 – A.A. 2023-11 F.M.I. No 319-50260. Pág. 03/10

Se procedió a realizar el estudio del folio en cuestión, a saber, 319-50260; correspondiente al predio ubicado en la CALLE 18 # 14-56 PARQUEADERO 27 CONJ.CERRADO SAGRADA FAMILIA, respecto de su tradición, donde se evidencia que en el proceso de calificación se omitió inscribir los actos jurídicos contenidos en la Escritura Pública Número 1337 del 27 de abril de 2021, corrida en la Notaria Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá, encontrando mérito para iniciar Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera situación jurídica del predio en cuestión, en razón a lo anterior este despacho mediante Auto de fecha 12 de Julio del año 2023 dio inicio a actuación administrativa a fin de establecer la real situación jurídica del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 319-50260, el Estatuto de Registro, consagra como uno de sus principios el de “Especialidad”, en su artículo 3² literal b, el cual consiste a que a cada inmueble se le asignará una matrícula inmobiliaria en la cual se consignará de manera cronológica toda la historia jurídica, principio que guarda armonía con el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012³, el cual consagra en que la finalidad del folio de matrícula inmobiliaria es que este exhiba en todo momento su estado jurídico, finalidad que no ha venido cumpliendo el folio objeto de revisión, a saber, 319-50260, pues como se expresó en párrafos anteriores es procedente realizar modificaciones o ajustar el folio de acuerdo a los títulos inscritos de tal suerte que se ajusten a la realidad y en consecuencia publiciten su verdadera situación jurídica, para lo cual se decretaron como pruebas las siguientes:

² Artículo 3º. *Principios.* Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:
b) *Especialidad.* A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

³ 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.

RESOLUCIÓN No. 071 DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE 2023: EXPEDIENTE N° 319 – A.A.2023-11 F.M.I. No 319-50260. Pág. 04/10

1. Escritura Pública número 1337 del 27 de abril de 2021, corrida en la Notaria Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá del Distrito Capital, junto con su formulario de calificación.
2. Copia de los folios de matrícula inmobiliaria 319-50208 y 319-50260.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Así las cosas y habiéndose surtido toda la etapa procesal que consagra la Ley 1437 de 2011, llega el momento de resolver la presente Actuación Administrativa y tomar la decisión que en derecho corresponda sin perder de vista lo reglado por el Estatuto de Registro, Ley 1579 de 2012.

Uno de los objetivos del registro inmobiliario es dar publicidad a los instrumentos públicos registrados sobre los bienes raíces y revestirlos de mérito probatorio, esto de conformidad al artículo 2 literal b y c de la ley 1579 del 2012⁴, lo cual con lleva a que las oficinas de registro al momento de proceder a inscribir un documento lo someta en primera instancia a un estudio jurídico a fin de verificar que el mismo se ajuste a la norma que lo regule e inscribirlo en el folio correspondiente, esto permite brindar seguridad jurídica al reflejarse en el correspondiente certificado la real situación del predio y que el mismo sea oponible a terceros, ello de conformidad al literal e del artículo 3 ibídem.

⁴ Artículo 2º. *Objetivos*. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes: a) 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; b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

RESOLUCIÓN No. 071 DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE 2023; EXPEDIENTE N° 319 – A.A. 2023-11 F.M.I. No 319-50260. Pág. 05/10

Para el caso que hoy ocupa el despacho producto del estudio del folio y la escritura Pública en cuestión, se evidencia que en el proceso de calificación se omitió inscribir los actos jurídicos contenidos en la Escritura en cuestión en el predio correspondiente al Parqueadero número 27 del Conjunto Cerrado “Sagrada Familia”, ubicado en la Calle 18 # 14-56 del Municipio de San Gil, e identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número 319-50260, yendo ello en contravía en primer lugar con la voluntad de los contratantes, con la solemnización de los actos jurídicos legalmente validos en la escritura y en segundo lugar con uno de los objetos de la actividad registral cual es el de la publicidad, servir de medio de tradición y con los principios de rogación y tracto sucesivo contenidos en el artículo 2 y 3 del Estatuto de Registro.

Omisión esta de manera involuntaria que el administrado no está en el deber jurídico de soportar, motivo por el cual y con fundamento en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, este despacho previo al surtimiento del procedimiento administrativo procederá a enmendar el yerro en que en su momento se incurrió al registrar el turno 2021-3589 disponiéndose en su momento el registro de los actos omitidos al Folio objeto de estudio.

Puesto de manifiesto lo anterior el despacho encontró fundamentos suficientes para iniciar actuación administrativa a fin de establecer la real situación jurídica del Folio 319-50260 ya que se tiene un desatino jurídico que debe subsanarse, producto del estudio de este título, se pudo determinar que el folio en cuestión no ha venido publicitando de manera completa su tradición, por lo anterior se hace necesario subsanar dicha omisión y en consecuencia se dispondrá al ajuste del folio a la

Oficina Instrumentos Públicos San Gil
Dirección: Calle 14 # 9 -55 Centro
San Gil, Santander, Colombia
Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54
E-mail: ofregissangil@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 071 DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE 2023; EXPEDIENTE N° 319 – A.A. 2023-11 F.M.I. No 319-50260. Pág. 08/10

voluntad y los actos contenidos en el título inscrito, de tal suerte que para ajustar el folio se hace necesario incluir como anotación número Nueve (09) la Escritura Pública Número 1337 del 27 de abril de 2021, corrida en la Notaria Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá del Distrito Capital, contentiva de COMPRAVENTA DERECHO REAL DE DOMINIO, donde la señora ERIKA ROCIO MUÑOZ GUALDRON, transfiere la titularidad del mismo a los señores EDGAR GERARDO HIGUERA JAIMES y JAQUELINE PULIDO ROMERO, e incluir como anotación número Diez la Escritura Pública Número 1337 del 27 de abril de 2021, corrida en la Notaria Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá del Distrito Capital, contentiva del acto de Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía, donde actúan como Deudores los señores EDGAR GERARDO HIGUERA JAIMES y JAQUELINE PULIDO ROMERO y como Acreedor la CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

Corolario de lo anterior se enmendara el desatino que en otrora incurriera esta seccional, en tal sentido abra de ajustarse a la realidad jurídica el folio en cuestión, es decir 319-50260, ya que la tradición que están publicitando el Folio en cuestión no está cumpliendo con lo establecido en el artículo 29⁵ del Estatuto de Registro, y como quiera que lo que ha venido publicitando el folio no corresponde a la realidad jurídica y voluntad de las partes, para lo cual y previo surtimiento de la presente actuación administrativa como ya se dijo en líneas anteriores, se dispondrá a realizar las correcciones antes mencionadas en el Folio 319-50260.

⁵ **ARTÍCULO 29. TÍTULO ANTECEDENTE.** Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.

Oficina Instrumentos Públicos San Gil

Dirección: Calle 14 # 9 -55 Centro

San Gil, Santander, Colombia

Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54

E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 071 DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE 2023; EXPEDIENTE N° 319 – A.A. 2023-11 F.M.I. No 319-50260. Pág. 07/10

En tal sentido y con el ánimo de que el folio se ajuste al artículo 49 del Estatuto de Registro (Finalidad del folio de matrícula inmobiliaria), ello es, que cumpla con su cometido, el cual no es otro, que exhiba en todo momento su verdadera situación jurídica, ello en concordancia con los artículos 46 y 47 de ibídem⁶, es decir, que sus asientos registrales revistan mérito probatorio y sea oponible frente a terceros, en ese orden de ideas, se hace necesario por medio de la presente actuación administrativa ajustar el folio a la verdad jurídica.

El artículo 59⁷ inciso cuarto de la ley 1579 del 2012 le indica a las oficinas de registro de instrumentos públicos la forma para enmendar errores que modifiquen la

⁶ **Artículo 46. Mérito probatorio.** Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.

Artículo 47. Oponibilidad. Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro.

⁷ **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 a bogad²⁰

A
s 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.

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.

Oficina Instrumentos Públicos San Gil

Dirección: Calle 14 # 9 -55 Centro

San Gil, Santander, Colombia

Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54

E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

Versión:03

Fecha: 20 – 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 071 DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE 2023; EXPEDIENTE N° 319 – A.A.2023-11 F.M.I. No 319-50260. Pág. 08/10

situación jurídica de un predio y que hayan sido publicitados, previo el trámite establecido en el C.P.A. y de lo C.A esto es, mediante actuación administrativa, habiéndose ya cumplido este ritual el despacho procederá a enmendar los yerros que presentan el folio de matrícula inmobiliaria 319-1469.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Regístrese como anotación número nueve (09) la Escritura Pública Número 1337 del 27 de abril de 2021, corrida en la Notaria Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá del Distrito Capital, en el F.M.I. 319- 50260, contentiva del acto Compraventa de Derecho de Dominio, donde la señora ERIKA ROCIO MUÑOZ GUALDRON transfiere la titularidad de los mismos a los señores EDGAR GERARDO HIGUERA JAIMES y JAQUELINE PULIDO ROMERO

ARTICULO SEGUNDO: Regístrese como anotación número diez (10) la Escritura Pública Número 1337 del 27 de abril de 2021, corrida en la Notaria Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá del Distrito Capital, en el F.M.I. 319- 50260, contentiva del acto Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía, donde actúan como Deudores los señores EDGAR GERARDO HIGUERA JAIMES y JAQUELINE PULIDO ROMERO y como Acreedor la CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.

ARTICULO TERCERO: Insértese copia del presente proveído en el folio de matrículas inmobiliaria 319-50260.

ARTICULO CUARTO: Háganse las salvedades de ley.

RESOLUCIÓN No. 071 DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE 2023; EXPEDIENTE N° 319 – A.A.2023-11 F.M.I. No 319-50260. Pág. 9/10

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente resolución a:

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente resolución a:

- **JAQUELINE PULIDO ROMERO**
Correo electrónico japuro3107@gmail.com
Tel. 3103112469
Calle 4 No. 78-33
Calle 122 No. 23-55
Bogotá
- **EDGAR GERARDO HIGUERA JAIMES**
Correo electrónico edgarhiguera2516@hotmail.com
Tel. 321282177
Calle 4 No. 78-33 Bogotá.
- **CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S.**
Tel. (571)4430700
Calle 122 No. 23-55
Bogotá

ARTICULO SEXTO: Remitir el presente proveído a la oficina de comunicaciones de la superintendencia de notariado y registro a fin de que se surta su publicación en la página web de la entidad, y la publicación en un diario oficial de circulación en la jurisdicción del predio.

ARTÍCULO SEPTIMO: Realizar la publicación de la presente Resolución en la cartelera de la Oficina de Instrumentos Públicos de San Gil.

ARTICULO OCTAVO: Desbloquear el Folio de matrícula inmobiliaria 319-50260.

Oficina Instrumentos Públicos San Gil
Dirección: Calle 14 # 9 -55 Centro
San Gil, Santander, Colombia
Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54
E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 071 DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE 2023; EXPEDIENTE N° 319 – A.A.2023-11 F.M.I. No 319-50260. Pág. 10/10

ARTICULO NOVENO: Contra esta resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación ante el subdirector de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en San Gil a los dieciséis (16) días del mes de Agosto del año dos mil veintitrés (2023).

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
DE SAN GIL SANTANDER**



MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA

Proyecto: Yessika Natalia Garnica Araque
Revisado: Jorge Iván Aparicio Mongui

Oficina Instrumentos Públicos San Gil
Dirección: Calle 14 # 9 -55 Centro
San Gil, Santander, Colombia
Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54
E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22
Versión:03
Fecha: 20 – 06 - 2023