NOTIFICACIÓN POR AVISO

EXPEDIENTE 280-AA-2023-093

TURNO 2023-280-3-593

MATRICULAS: N° 280-213011 Y 280-213412

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), y en vista de que la empresa de correo 472, devolvió las citaciones y se desconoce la dirección de notificación de la señora **DE LA VEGA CALLE ERIKA FERNANDA - CC 1094917583 Y TERCEROS INDETERMINADOS,** se procede a surtir el trámite de notificación y publicando en la página web de la entidad, de la resolución 387 de fecha 28 de agosto de 2023, mediante la cual se decide una actuación administrativa.

Se fija el presente **AVISO hoy 05 de septiembre de 2023** en las instalaciones de la oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia y en la página web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles desde el momento en que se publique.

Atentamente,

MELISSA ROJAS SÁNCHEZ
Profesional Especializado

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia – Quindío
Calle 3 N #16-34 - 7451587
ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co

RESOLUCION # 387
(28 de agosto de 2023)

Por medio del cual se decide una actuación administrativa

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIAQUINDIO

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 1437 del 18 de enero 2011, Artículos 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012.

EXPEDIENTE No. 280-AA-2023-093

ANTECEDENTES:

Que de conformidad a turno de corrección 2023-280-3-593 de fecha 23/06/2023, radicada por la señora ERIKA FERNANDA DE LA VEGA CALLE, la cual informa: corregir los folios de matrícula 280-213011 y 280-213412, toda vez que actuó como apoderada, turno 2022-280-6-22152.

Se profirió auto de apertura de la actuación administrativa, el día 27 de junio de 2023, se realizó citación de fecha 28 de junio de 2023, se realizó notificación electrónica el día 07 de julio de 2023 y por aviso el día 10 de julio de 2023..

PRUEBAS:

Téngase como prueba los documentos que reposan como antecedentes registrales en la carpeta del folio de matrícula inmobiliaria 280-213011 y 280-213412 y el turno 2022-280-6-22152.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DE LA REGISTRADORA:

Es menester precisar que el Registro de la propiedad inmueble, 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, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones; es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia – Quindío
Calle 3 N #16-34 - 7451405
ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co

El Registro, por sí solo, no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales, ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro, son estrictamente dependientes del acto del Registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.

El principio de legitimación se refleja en que todas las inscripciones tienen su fundamento en un título, de tal forma que la validez de la inscripción está condicionada a la eficacia y efectos del instrumento a registrar.

El imperativo de la realidad jurídica y la autonomía registral comporta el deber de publicitar la sucesión ininterrumpida de derechos, mutaciones y variaciones de los inmuebles a través del tiempo, y en tal medida, la Oficina de Registro debe procurar la fidelidad de esta en atención a proporcionar información confiable y oportuna.

Ahora bien, cuando el registrador de instrumentos públicos ejerce el control de legalidad conforme al art. 3 literal d) de la Ley 1579 de 2012 de los documentos que son objeto de registro, debe verificar que la inscripción sea procedente, conforme a las leyes generales y/o especiales que regulan caso en particular. Si no se cumple este presupuesto debe generar nota devolutiva en tal sentido.

Son los Registradores de Instrumentos Públicos o el funcionario calificador, los 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 que se puede definir 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 todos 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.

La función calificadora actúa para que solo 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 solo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinfín de litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro.

La calificación está regulada en los artículos 24 y 25 del Decreto-Ley 1250 de 1970, derogado por el artículo 16 Ley 1579 de 2012, 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 es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados 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. (…)". (Derecho Inmobiliario Registral, Eduardo Caicedo Escobar, Editorial Temis, año 1997)

Así las cosas, la primera actividad que cumple una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, es verificar o ejercer el CONTROL DE LEGALIDAD, que debe realizar el Registrador a todos los documentos sometidos a registro, precisamente, porque este análisis permite inscribir solamente aquellos títulos y actos que reúnan los requisitos de procedibilidad que establezca la Ley, para determinar, sí cumple o no con los presupuestos.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2163 de 2011 y la Ley 1579 de 2012 la función pública registral se ejerce directamente por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, siendo ellos los llamados a adelantar las Actuaciones Administrativas, estas se inician por existir errores en la tradición que no coinciden con lo obrante en los títulos traslaticios de dominio, es decir que lo pretendido es adecuar aquellas inconsistencias que se están publicitando en el folio de matrícula inmobiliaria que no permiten reflejar la real situación jurídica del bien inmueble, para lo cual tenemos lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 así:

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.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia – Quindío
Calle 3 N #16-34 - 7451405
ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co

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.

PARÁGRAFO. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente al trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

La Actuación Administrativa es el conjunto de actos que forman el procedimiento administrativo establecido en el libro primero del Código Contenciosos Administrativo, este procedimiento se inicia de oficio por parte de la Oficina de Registro o con la solicitud por parte del usuario de corrección y/o modificación de los datos contenidos en un folio de matrícula inmobiliaria o en la tradición del predio consignados en los libros de Antiguo Sistema, del cierre de folios de matrícula, etc y con la negativa de la inscripción en el folio de matrícula mediante una nota devolutiva.

Las Actuaciones Administrativas se surten de la forma dispuesta en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En una actuación administrativa se puede ampliar la tradición de un inmueble siempre y cuando se tenga por finalidad despejar dudas en la tradición que se está publicitando, complementación que se realiza con fundamento únicamente en los títulos que se encuentren debidamente inscritos ante la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos queriendo ello decir que no se puede allegar a la actuación documentos que formen parte de la cadena traditicia de un bien inmueble que no fueron inscritos en su momento.

Así las cosas, resulta claro para este despacho que conforme al artículo 49 de la ley 1579 de 2012, la finalidad de los inmuebles es que reflejen la real situación jurídica, razón por la cual entrará a evaluarse si se cumplió con toda la normatividad al momento de realizar la inscripción de los documentos sujetos a registro de los folios de matrícula inmobiliaria: 280-213011 y 280-213412.

Revisado los inmuebles con los folios de matrícula inmobiliaria: 280-213011 y 280-213412, en el Sistema de Información Registral "SIR", se observó inscripción de la escritura pública 3954 de fecha 27 de octubre de 2022, otorgada en la Notaria Cuarta de Armenia, contentiva del acto de compraventa quedando registrada así:

Radicación	2022-280-6-22152	Del	09/11/2022
Doc	ESCRITURA 3954	Del	27/10/2022
Oficina de Orígen	NOTARIA CUARTA	De	ARMENIA
Valor	50,000,000	Estado	VALIDA
Especificación	**COMPRAVENTA**	Naturaleza Jurídica	0125
Modalidad	NOVIS		
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	ZAPATA LOPEZ JOSE DEIVER - CC 89006366		Participación
A	DE LA VEGA CALLE ERIKA FERNANDA - CC 1094917583	X	Participación

Y revisada nuevamente la escritura pública 3954 de fecha 27 de octubre de 2022, otorgada en la Notaria Cuarta de Armenia, con turno 2022-280-6-22152, se puede observar en su numeral primero de la hoja notarial SFO152026513, comparece la señora ERIKA FERNANDA DE LA VEGA CALLE - CC 1094917583, obrando en nombre y representación como apoderada conforme a MANDATO CONSENSUAL otorgada por la señora IVETHE LUCIA BERRIO VEGA - CC 41959992, cometiendo el abogado calificador error involuntario en el registro al inscribir el titular de derecho real de dominio determinado en el instrumento público, faltando a lo estipulado en el artículo 669 del código civil:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia – Quindío
Calle 3 N #16-34 - 7451405
ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co

"*CONCEPTO DE DOMINIO. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad* "

Por lo expuesto y de conformidad a lo estipulado en la Ley 1579 de 2012 en su artículo 59, faculta al Registrador de Instrumentos Públicos para corregir de oficio o a petición de parte los errores en que se haya incurrido al realizar la inscripción de los documentos públicos que versen sobre inmuebles, y en el caso concreto debe darse cumplimiento al principio registral de "**la legalidad**", el cual se fundamenta en el hecho que solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, de acuerdo a lo dispuesto en el artículos 3 literal d de la Ley 1579 de 2012, para que así la matricula inmobiliaria exhiba en todo momento el real estado jurídico, según lo establecido por el artículo 49 de la citada ley.

Es menester precisar que se hizo necesario la actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria: 280-213011 y 280-213412.

En mérito de lo expuesto, esta Oficina:

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordénese corregir la anotación # 6 de los folios de matrícula inmobiliaria: 280-213011 y 280-213412, en el sentido de indicar el titular del derecho real de dominio de conformidad a lo establecido en la escritura 3954 de fecha 27 de octubre de 2022, otorgada en la Notaria Cuarta de Armenia, con turno 2022-280-6-22152, por los motivos antes expuestos, quedando así:

Radicación	2022-280-6-22152	Del	09/11/2022
Doc	ESCRITURA 3954	Del	27/10/2022
Oficina de Orígen	NOTARIA CUARTA	De	ARMENIA
Valor	50,000,000	Estado	VALIDA
Especificación	**COMPRAVENTA**	Naturaleza Jurídica	0125
Modalidad	NOVIS		
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)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia – Quindío
Calle 3 N #16-34 - 7451405
ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co

DE	ZAPATA LOPEZ JOSE DEIVER - CC 89006366		Participación
A	BERRIO VEGA IVETHE LUCIA - CC 41959992	X	Participación

ARTÍCULO SEGUNDO: Una vez realizada la corrección de que tratan el artículo anterior de la presente resolución, háganse las respectivas salvedades en el folio de matrícula aquí involucrado

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese la presente Resolución a los señores: **DE LA VEGA CALLE ERIKA FERNANDA - CC 1094917583 y IVETHE LUCIA BERRIO VEGA - CC 41959992** de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la ley 1437 del 18 de enero de 2011, reformado por la ley 2080 del 25/01/2021.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Armenia, de conformidad con el artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, reformado por la ley 2080 del 25/01/2021 y el de Apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro con sede en Bogotá D.C Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014, 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, previo el cumplimento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 del 2011, reformado por la ley 2080 del 25/01/2021.

ARTÍCULO QUINTO: Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Armenia Quindío, a los 28 día del mes de agosto de dos mil veintitrés

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
Registradora Principal Instrumentos Públicos

Buscó, proyectó y elaboró: Melissa Rojas Sánchez / Profesional Especializado
Reviso y Aprobó: Yenny Marcela Gaspar Ríos / Coordinador Jurídico

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia – Quindío
Calle 3 N #16-34 - 7451405
ofiregisarmenia@supernotariado.gov.co