

**RESOLUCIÓN NUMERO CERO VEINTITRES
(023) CINCO (05) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023)**

EXPEDIENTE 110-AA-2023-016

**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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Neira Caldas.

Dirección: Carrera 11 No. 10-13 Centro
Neira Caldas ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO-1.07

Versión: 03

Fecha: 20 - 06 - 2023

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 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 2023-110-6-491, ingresó a la Caja de la Oficina, el documento **ESCRITURA PÚBLICA 113 DEL 30 DE MARZO DE 2023** otorgada en la notaria única de Neira, contentiva del negocio jurídico compraventa, del predio con folio 110-9144 siendo vendedora **LUZ MARINA ISAZA SALAZAR CC 24865646** y compradores **EDNA ROCIO GIRALDO ISAZA CC 24830057 Y DIOGENES GIRALDO ISAZA CC 16090317**.

1.4 Dentro del término para la calificación, se inadmitió el registro mediante acto administrativo Nota Devolutiva de fecha impresa 16 de mayo de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente:

“LA GENESIS DEL PREDIO ES LA SIGUIENTE:

1. PROVIENE DEL FOLIO 110-836, QUE NO CONTIENE ÁREA REGISTRAL,.
2. POSTERIORMENTE EL 110-836, FUE OBJETO DE PARTICIÓN Y SE ABRIERON LOS FOLIOS 110-9143 CON ÁREA DE 44 -4600 HAS, 110.9144 CON ÁREA DE 64-2200 HAS Y 110.9145, 8-0400 HAS.
3. ASI LAS COSAS, ES POSIBLE SE ESTE PUBLICITANDO UNA



INFORMACIÓN QUE NO CORRESPONDE A LOS ANTECEDENTES REGISTRALES, Y EN PARTICULAR EL ÁREA DEL PREDIO CON FOLIO 110.9144, OBJETO DE ESTE NEGOCIO JURÍDICO Y DEL PREDIO CON FOLIO 110.9143 Y 9145.

4. EL DESPACHO INICIARÍA ACTUACIÓN ADMNISTRATIVA TENDIENTE A RESOLVER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS PREDIOS Y EN PARTICULAR EL ÁREA QUE PUBLICITA.

5. OPERA EL REGISTRO SIEMPRE Y CUANDO SE OTORQUE ESCRITURA PÚBLICA ACLARATORIA, DEJANDO CONSIGNADO QUE EL PREDIO NO CONTIENE ÁREA REGISTRAL, INDEPENDIENTE DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, QUE DE OFICIO SE INICIARÁ, UNA VEZ EN FIRME ESTE ACTO ADMINISTRATIVO DE INADMISIÓN.

1.5. El Acto Administrativo del numeral anterior, fue notificado personalmente a LUZ MARINA ISAZA SALAZAR el día 16 de junio de 2023 a las 3 50 pm: durante el término del traslado, los Intervinientes guardaron silencio y por tanto, el Acto Administrativo de inadmisión se encuentra en firme y ejecutoriado desde el día 04 de julio de 2023 a las 04 p.m.

1.6 Los Contratantes, otorgaron escritura pública aclaratoria, en cuanto a que el predio NO contiene área registral, según antecedente registral primigenio, y se inscribieron el día 13 de julio de 2023, tanto la escritura de venta como la aclaratoria (anotaciones 14 y 15).

1.7. Como es deber del Registrador, 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, inició actuación administrativa mediante Auto 10 del 02 de agosto de 2023, el cual fue notificado por Aviso (i) mediante fijación en

la cartelera de la Oficina, desde el día 03 de agosto de 2023 a las 08 am, y hasta el día 11 de agosto de 2023 a las 04 p.m, y (ii) en la página web www.supernotariado.gov.co, según certificación de fecha 03 de agosto de 2023: durante el término de fijación NO se recibió información externa alguna.

1.8. La notificación por Aviso se realizó a MARIA AMELIA JARAMILLO TRUJILLO CC 24294409 como titular del predio con folio 110—9143 y a EDNA ROCIO GIRALDO ISAZA CC 24830057 Y DIOGENES GIRALDO ISAZA CC 16090317 titulares inscrito del predio con folio 110-9144.

2. PRUEBAS

Para decidir se tendrán como tales las siguientes:

- 2.1. La carpeta misional de los folios involucrados 110-836/9144/9145 y 9143.
- 2.2. Antecedentes en el sistema antiguo de registro.

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

Página 4 de 07
✓

dominio de los mismos, o que imponen gravámenes o limitaciones: lo anterior de conformidad con lo 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.

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..."¹.

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

¹ Escobar Caicedo Eduardo, Derecho inmobiliario registral- Registro de la propiedad y seguridad jurídica. Editorial Temis SA, Bogotá 1997.

registrar es el de la 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(...)"

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿ Se acomoda a derecho y a la real situación jurídica de los predios con folios 110-9143, 110-9144 y 110-9145 (éste último jurídicamente cerrado) que publicite un área de 44-4600 HAS el 110-9143, 64—2200 has EL 110-9144 Y 8-0400 has EL 110-9145, cuando de acuerdo con antecedente registral primigenio, proviene de una partición del predio con folio 110-836 que en su génesis **NO** contiene área registral?

Para resolver el problema jurídico es menester analizar uno a uno cada folio, empezando por el folio matriz 110-836 y los folios derivados de éste, 100-9143, 110-9144 y 110-9145.

Folio 110- 836

- abierto el 04 de Agosto de 1978 con base en la escritura pública número 220 del 09 de marzo de 1972 otorgada en la notaria Segunda de Manizales.
- El predio en descripción, cabida y linderos se particulariza así: UN LOTE DE TERRENO ALINDERADO ASI: DE UN MOJON QUE HAY EN LA QUEBRADA DE SAN ISIDRO, DONDE TERMINA EL CAFETAL DE SAGENTO, LINDERO CON EL POTRERO DE SAJUNTO; ESTA QUEBRADA ABAJO HASTA SU DESEMBOCADURA EN EL RIO TEREAS; POR ESTE RIO ARRIBA HASTA ENCONTRAR LA DESEMBOCADURA DE LA QUEBRADA QUE DIVIDE LAS HACIENDAS RIONEGRO N 2 Y LA HACIENDA LA PAZ; QUEBRADA ARRIBA HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON LA HACIENDA GIBRALTAR; SIGUIENDO AL CERCO QUE DIVIDE CON EL CAFETAL DEL RODENO, PROPIEDAD DE LA HACIENDA GIBRALTAR Y LOS CAFETALES DANUBIO, LA HONORIA Y SAGUNDO, HASTA EL PUNTO DE PARTIDA.
- De la descripción, cabida y linderos del párrafo anterior, se infiere que el predio NO CONTIENE ÁREA REGISTRAL, NI LA PUBLICITA.
- El predio se encuentra jurídicamente cerrado con base en la partición, del que da cuenta la anotacion 15.-

Folio 110-9143.

- El predio se abrió el 08 de junio de 1993 con el radicado 93-533, y el

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Neira Caldas.

Dirección: Carrera 11 No. 10-13 Centro

Neira Caldas ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO Página: 8 de 17

Versión: 03

Fecha: 20 - 06 - 2023

documento escritura pública número 1556 del 01 de junio de 1993 otorgado en la notaria Primnra de Manizales (partición del predio con folio 110-836.).

- En descripción cabida y linderos del predio se consignó lo siguiente: "UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 44 HECTAREAS 4.600 METROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS LOS CONTIENE LA ESCRITURA NUMERO 1.556 DEL 1 DE JUNIO DE 1.993 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES.
- Si se coteja el área publicitada del predio con folio 110-9143, con la del folio del que deriva, es decir, del matríz 110-836, con diamantina claridad y sin necesidades de elucubraciones profundas, se concluye que la publicidad que se hace en el folio 110-9143 de contener un área de 44-4600 HAS carece de rigorismo y NO se acomoda a derecho, toda vez, que el Folio del que proviene NO publicitada área registral, luego se concluye, NO podría publicitar área.
- El estado del folio es Activo.

Folio 110-9144.

- El predio se abrió el 08 de junio de 1993 con el radicado 93-560, y el documento escritura pública número 1556 del 01 de junio de 1993 otorgado en la notaria Primera de Manizales (partición del predio con folio 110-836.).

En descripción cabida y linderos del predio se consignó lo siguiente: " UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 64 HECTAREAS 2.200 METROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS LOS CONTIENE LA ESCRITURA NUMERO 1.556 DEL 01 DE JUNIO DE 1.993 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES.MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA

NUMERO 251 DEL 20.06.2023 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE NEIRA, LA VENDEDORA Y EL COMPRADOR, DECLARARON QUE CONFORME A ANTECEDENTE REGISTRAL PRIMIGENIO DEL PREDIO CON FOLIO 110-836, QUE NO CONTIENE ÁREA REGISTRAL Y DEL QUE SE DERIVÓ ÉSTE, TAMPOCO CONTIENE ÁREA REGISTRAL.

- Téngase en cuenta que este Predio fue objeto de enajenación (anotación 14 del Folio) y a renglón seguido en la anotacion 15, se aclaró, el acto jurídico de compraventa del que da fe la anotación 14, en cuanto a que comprador y vendedor ACEPTABAN QUE NO TENIA AREA REGISTRAL CONFORME con los antecedentes registrales de éste (110-9144) y de su matriz (110-836): sin embargo, para acomodar a derecho, la publicidad que se hace en descripción cabida y linderos, cotejando el área publicitada del predio con folio 110-9144, con la del Folio del que deriva, es decir, del matriz 110-836, con diamantina claridad y sin necesidades de elucubraciones profundas, se concluye que la publicidad que se hace en el folio 110-9144 de contener un área de 64-2200 HAS, carece de rigorismo y NO se acomoda a derecho, toda vez, que el Folio del que proviene NO publicitada área registral, luego se concluye, NO podría publicitar área.
- El estado del folio es Activo.

Folio 110-9145.

- El predio se abrió el 08 de junio de 1993 con el radicado 93-560, y el documento escritura pública número 1556 del 01 de junio de 1993 otorgado en la notaria Primera de Manizales (partición del predio con folio 110-836.).

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Neira Caldas.

Dirección: Carrera 11 No. 10-13 Centro
Neira Caldas ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - Página 10 7

Versión:03

Fecha: 20 - 06 - 2023

En descripción cabida y linderos del predio se consignó lo siguiente: " UN LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 8 HECTAREAS 400 METROS CUADRADOS, CUYOS LINDEROS LOS CONTIENE LA ESCRITURA NUMERO 1.556 DEL 01 DE JUNIO DE 1.993 DE LA NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES.

- la publicidad que se hace en descripción cabida y linderos, cotejando el área publicitada del predio con folio 110-9145 (8-0400 has) , con la del folio del que deriva, es decir, del matriz 110-836, con diamantina claridad y sin necesidad de elucubraciones profundas, se concluye que la publicidad que se hace en el folio 110-9145 de contener un área de 8-0400, carece de rigorismo y NO se acomoda a derecho, toda vez, que el Folio del que proviene NO publicitada área registral, luego se concluye, NO podría publicitar área.
- El estado del folio es Cerrado.

Finalmente, teniendo en cuenta que el folio matriz 110-836 no contiene ni publica área registral, forzoso concluir que aquellos que derivaron de éste, Folios 110-9143, 110-9144 y 110-9145, como consecuencia de la publicación que se hizo sobre el 110-836, NO tendría razón jurídica para publicitar una área determinada en el sistema métrico decimal, y por lo tanto, se ordenará la sesión de la medida que se publica a la fecha en los tres Folios citados.

Por lo expuesto el Registrador de Instrumentos Públicos de Neira

✓ Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neira Caldas.

Dirección: Carrera 11 No. 10-13 Centro

Neira Caldas ofiregisneira@supernotariado.gov.co

✓
C - CNEA - PBágina 1.07
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

4 RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Ordenar la supresión de la expresión “CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 44 HECTAREAS 4.600 METROS CUADRADOS” del predio con folio 110- 9143.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordenar la supresión de la expresión “CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 64 HECTAREAS 2200METROS CUADRADOS” del predio con folio 110- 9144.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar la apertura del predio con folio 110- 9145 y ordenar la supresión de la expresión “CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 8 HECTAREAS 400 METROS CUADRADOS”; posterior a la modificación, volver el Folio, al estado de cerrado.-

ARTICULO CUARTO: Notificar personalmente el contenido de esta Resolución a **MRIA AMELIA JARAMILLO TRUJILLO CC 24294409** como titular del predio con folio 110—9143 y a **EDNA ROCIO GIRALDO ISAZA CC 248057 Y DIOGENES GIRALDO ISAZA CC 16090317** titulares inscritos del predio con folio 110-9144: de no ser posible la notificación personal, notificar por Aviso.

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

Oficina de Registro de Documentos Públicos de
Neira Caldas.
Dirección: Carrera 11 N. Centro
Neira Caldas ofiregistro@notariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PC 12.07

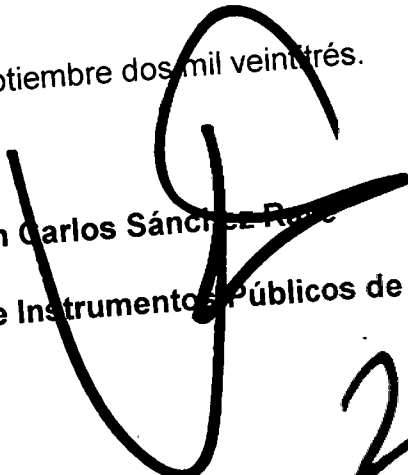
Versión: 03

Fecha: 20 - 06 - 2023

ARTICULO SEXTO: En firme la decisión proceder con el desbloqueo de los Folios involucrados y la ejecución de las correcciones. y archivar del Expediente.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en Neira a cinco de septiembre dos mil veintitrés.


Juan Carlos Sánchez Rueda

Registrador de Instrumentos Públicos de Neira,

23

32

25 1.

1

**NOTIFICACION POR AVISO (ARTICULO 69
CPACA).**

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

NOTIFICADOS: MARIA AMELIA JARAMILLO TRUJILLO CC 24294409 como titular del predio con folio 110—9143 y a EDNA ROCIO GIRALDO ISAZA CC 24830057 Y DIOGENES GIRALDO ISAZA CC 16090317 titulares inscrito del predio con folio 110-9144.

ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE NOTIFICA: RESOLUCION 023 del 05 de septiembre de 2023. EXPEDIENTE 110 AA 2023 016

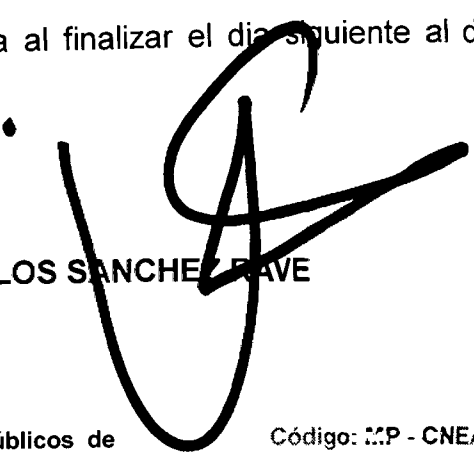
AUTORIDAD QUE LO PROFIERE: REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIRA CALDAS.**

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 110-836/9143/9144/9145.

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 seis de septiembre 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 RAVE

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

**Dirección: Carrera 11 No. 10-13 Centro
Neira Caldas ofiregisneira@supernotariado.gov.co**

**Código: M.P - CNEA - P. 001 - F. 14.07
Versión: 03**

Fecha: 20 - 06 - 2023

7

A handwritten mark or signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail that curves upwards and to the right. The mark is located in the lower-left quadrant of the page.