

RESOLUCIÓN No. 35 DE 2023
(3 de mayo de 2023)

Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa iniciada sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No.095- 114314**, anotación N° 3 del folio.

Expediente No. **095-AA-2022-80**

EL SUSCRITO REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO; en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas en el art. 49 y 59 del Decreto Ley 1579 del 01 de octubre año 2012, y los artículos 4°-paragrafo 4 y 45 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y artículos 24 y 30 el Decreto 2163 del 17 de junio de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE:

Mediante solicitud de corrección con radicación **2022-095-3-1041**, el señor **LEONARDO ERNESTO TORRES NIÑO** solicita corregir el registro de la escritura pública **50 otorgada el 18 de enero de 2013** en la Notaria Primera de Sogamoso y que aparece registrada en la **anotación 3 del folio 095-114314**, puesto que lo enajenado corresponde a una parte del derecho de cuota y no a la totalidad además de lo preceptuado del estudio se pudo establecer que se hace necesario corregir el área de conformidad con lo expresado en el reglamento de propiedad horizontal escritura pública **822 del 05 de mayo de 2004**.

Mediante Auto de fecha **28-12-2022**, se dio apertura a la actuación administrativa **No. 095-AA-2022-80**, con el objeto de determinar la verdadera situación jurídica del folio **095-114314** en relación con la **escritura 50** del 18 de enero de 2013 de la Notaria primera de Sogamoso. Se ordenó la notificación del mismo a **PEDRO ÁLVARO CÁRDENAS ÁLVAREZ (CC.9514094)**, **SANDRA PATRICIA CARDENAS SUAREZ (CC. 46386946)** y al peticionario **LEONARDO ERNESTO TORRES NIÑO** Actuaciones que se surtieron así: por notificación personal al señor **LEONARDO ERNESTO TORRES NIÑO** y para los demás mediante publicación en la cartelera de esta Oficina de Registro (efectuado el día 02 de marzo de 2023) y en la página WEB de la SNR (el día 24 de febrero de 2023). Se deja constancia que la señora ANA ELVIA SUAREZ QUINAJÓ, quien figura como copropietaria del inmueble, también fue notificada en forma personal el 2 de marzo de 2023.

Vencido los términos de citación y notificación de las interesadas, sin que hiciera manifestación alguna y no observándose nulidad que invalide lo actuado, en la fecha se procede a emitir la resolución que en derecho corresponda.

2

PRUEBAS

Téngase como prueba los siguientes documentos:

- Solicitud de corrección de 2022-095-3-1041.
- Auto de fecha 28-12-2022, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-114314.
- Constancia de notificaciones del auto.
- Copia de la escritura pública 50 del 18 de enero de 2013 de la Notaria primera de Sogamoso.

- Copia de la escritura pública 822 del 05 de mayo de 2014
- Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-114314
- Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-114314.
- Informe del 16 de diciembre de 2022 suscrito por la funcionaria responsable de correcciones Myriam Urrutia Patarroyo.

ARGUMENTOS DEL DESPACHO:

Uno de los principios del derecho registral es el de dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces. En atención a éste principio, el folio real debe reflejar la verdadera situación jurídica del predio, por esta circunstancia se procedió a revisar el documento sometido al proceso de registro.

Es así como al hacer estudio al folio de matrícula inmobiliaria **No. 095-114314** encontramos registrada la escritura pública **No. 50 del 18 de enero de 2013** de la Notaria Primera de Sogamoso anotación N° 3 y que aparece inscrita así:

Anotación: N° 3 del Folio #095-114314

Radicación	2013-095-6-2795	Del	11/4/2013
Doc	ESCRITURA 50	Del	18/1/2013
Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	SOGAMOSO
Valor	3,600,000	Estado	VALIDA
Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	IG125
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	CARDENAS ALVAREZ PEDRO ALVARO - CC 9514094	<input type="checkbox"/>	Participación
A	CARDENAS SUAREZ SANDRA PATRICIA - CC 46386946	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
A	TORRES NIÑO LEONARDO ERNESTO - CC 80004425	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Como se puede corroborar, y según el estudio registral efectuado, el inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria **095-114314** en su anotación N° 3 registra un acto jurídico de compraventa, pero de la verificación efectuada a la escritura pública **50 del 18 de enero de 2013** de la Notaria Primera de Sogamoso, se señala que el vendedor (PEDRO ALVARO CARDENAS ALVAREZ) transfiere a título de compraventa una cuota parte del derecho sobre el inmueble favor de **CÁRDENAS SUAREZ SANDRA PATRICIA Y TORRES NIÑO LEONARDO ERNESTO**. Esta estipulación se expresó de la siguiente forma:

“.. PEDRO ALVARO CÁRDENAS ÁLVAREZ mayor de edad, dijo: PRIMERO: Que por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta a favor de LEONARDO ERNESTO TORRES NIÑO Y SANDRA PATRICIA CÁRDENAS SUAREZ, parte del derecho de cuota para quedar en común sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO 101.....”.

Evidentemente existe un error en el acto registrado en la anotación 3, al tratarse de un acto jurídico de compraventa de derecho de cuota y no de la compraventa de la totalidad del inmueble esto con base en el estudio de las pruebas que se relacionan dentro del documento.

Basta esta simple explicación para denotar la existencia de un error en la inscripción efectuada por esta Oficina de Registro como en el folio de matrícula inmobiliaria No. **095-114314** (anotación N° 3), en relación con escritura pública **50 del 18 de enero de 2013.**

En cuanto a la descripción del inmueble respecto de su cabida y linderos tenemos que el folio de matrícula publicita como tal la siguiente información:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 822 DE FECHA 05-05-2004 EN NOTARIA 2 DE SOGAMOSO APARTAMENTO 101 CON AREA DE 95.17 CON COEFICIENTE DE 51.70 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

Del estudio realizado a la escritura **822 del 05 de mayo de 2004** por medio de la cual se constituye la propiedad horizontal denominada “EDIFICIO CARDENAS SUAREZ” del cual forma parte el apartamento 101 que se identifica con el folio **095-114314**, se tiene que esta señala que el área para el precitado inmueble un área correspondiente a **95.47 M2**, lo que resalta que ocurrió un error en la transcripción del dato de área del inmueble en el folio de matrícula señalado.

Por lo anterior y para que el folio refleje la verdadera situación jurídica, se debe proceder a la corrección del error en que se incurrió al momento de calificación y/o inscripción del documento, y ello se hace acorde con lo establecido en el artículo 59 de la ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) que señala:

“...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.

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 para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.* ” (Negrilla fuera de texto)

Por lo presentado por este despacho, se ordenará efectuar la correspondiente corrección del folio de matrícula inmobiliaria **No. 095-114314**, dejándose las salvedades de ley correspondientes, con el objeto que la anotación N° 3 de dicha matrícula exhiba su real situación jurídica y se publicita la verdadera área del inmueble.

En mérito de lo expuesto, el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Sogamoso,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modifíquese la especificación jurídica del acto registral que se publicita como anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. **095-114314**, correspondiente a la escritura pública No. 50 del 18 de enero de 2013 de la Notaria primera de Sogamoso, para que figure como tal **“0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA – PARTE”**, según lo señalado en la parte considerativa de la presente. Déjense las constancias y salvedades de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modifíquese la determinación del área que se publicita folio de matrícula inmobiliaria No. **095-114314**, para que figure como tal **95.47 M2.**, según lo señalado en la parte considerativa de la presente. Déjense las constancias y salvedades de ley.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente A **PEDRO ÁLVARO CÁRDENAS ÁLVAREZ (CC.9514094)**, **SANDRA PATRICIA CARDENAS SUAREZ (CC. 46386946)**, **ANA ELVIA SUAREZ QUIJANO (C.C. 23854393)** y al

petionario **LEONARDO ERNESTO TORRES NIÑO**. Esta notificación, se hará con los requisitos establecidos en los artículos 68 y 69 del Decreto 1437 del 2011.

ARTICULO CUARTO: Contra la presente providencia procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Sogamoso, y en subsidio el recurso de apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro o quien haga sus veces, los que deberán interponerse ante este despacho, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal o a la desfijación del aviso o publicación (artículo 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, enviar ésta resolución al área operativa para su cumplimiento.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

8

Dada en Sogamoso, a los TRES (3) días del mes de MAYO de DOS MIL VEINTIRÉS (2023).

EL REGISTRADOR



LUIS ALBERTO LEON MEJIA

jass