

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Expediente 280-AA-2023-092

Turno de corrección: 2023-280-3-654

Matriculas: 280-59460 y 280-57605

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 los señores **RODAS DE CORREA ANA DELCI - CC 25015998, BETANCOURT DE MARIN OFELIA - CC 25010618, LOPEZ AGUIRRE ARNEL, JARAMILLO JOSE HUGO - CC 18462206, Y TERCEROS INDETERMINADOS**, se procede a surtir el trámite de notificación y publicando en la página web de la entidad, la resolución 397 de fecha 30 de agosto de 2023, mediante la cual se decide una actuación administrativa”.

Se fija el presente **AVISO hoy 12 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

RESOLUCION # 397
(30 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-2023-092

ANTECEDENTES:

Que de conformidad a turno de corrección 2023-280-3-592 de fecha 23/06/2023, radicada por la funcionaria MELISSA ROJAS SÁNCHEZ, la cual informa: iniciar actuación administrativa para establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula 280-59460 y 280-57605.

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 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 280-59460, 280-57605 y 280-2805.

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.

Página # 2 Resolución # 397 del 30/08/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

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 sinnúmero de litigios.

Página # 3 Resolución # 397 del 30/08/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

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, si 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 traslativos 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.

Página # 4 Resolución # 397 del 30/08/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

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

Página # 5 Resolución # 397 del 30/08/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

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 280-59460, 280-57605 y 280-2805.

Revisado los inmuebles con el folio de matrícula inmobiliaria: 280-59460, 280-57605 y 280-2805 en el Sistema de Información Registral “SIR”, se observó que el folio de matrícula 280-57605, nace a la vida jurídica por escritura 481 de fecha 04/11/1961, otorgada en la Notaria Única de Quimbaya, posteriormente en la anotación #3 se realizó compraventa parcial mediante escritura pública 513 de fecha 20/12/1967, registrada el día 22/01/1968 en el libro 1 impar tomo 1 folio 277 partida # 86 del año 1968, aperturando folio de matrícula en el antiguo sistema hoy identificada con el folio de matrícula 280-2805, para la época de inscripción de dicha escritura no se había regulado la declaración de parte restante, razón por la cual el notario no realizo el acto.

Ahora bien continuando con el estudio se encontró en la anotación # 4 compraventa por escritura 727 de fecha 17/12/1985, otorgada en la Notaria Única de Quimbaya se realizó compraventa de la totalidad del inmueble, configurándose una falsa tradición al no realizar la respectiva exclusión de lo vendido en la anotación # 3.

Posteriormente en la anotación # 5 se realiza nuevamente compraventa por escritura 404 de fecha 11/06/1986, otorgada en la Notaria Única de Quimbaya se realizó compraventa de la totalidad del inmueble, configurándose una falsa tradición al no realizar la respectiva exclusión de lo vendido en la anotación # 3, pero en la anotación # 6 se inscribió la escritura 443 de fecha 26/06/1986, otorgada en la Notaria Única de Quimbaya, contentiva del acto de aclaración de la escritura 404 de 11 de junio de 1986, en cuanto a que la venta solamente de refirió a una porción de este lote 280-57605, saneando la falsa tradición atrás configurada.

Por error involuntario este despacho procedió aperturar el folio de matrícula 280-59460, con el acto de aclaración, situación que es errónea, pues esta escritura únicamente establece un área vendida mas no un nuevo lote que amerite apertura de folio de matrícula.

Página # 6 Resolución # 397 del 30/08/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

Revisado el folio de matrícula 280-59460, no se ha realizado inscripción alguna, razón por la cual este despacho procederá a cerrarlo de conformidad al artículo 55 de la ley 1579 de 2012, toda vez que en ese folio no reposa área, el área objeto de aclaración se encuentra en el folio de matrícula 280-57605.

Es de advertir que de conformidad al artículo 8 del decreto 2148 de 1983, modificado por el artículo 18 del decreto 2157 de 1995, los titulares de derecho real de dominio deben de realizar la respectiva declaración de parte de restante de los folios de matrícula al momento de realizar compraventas parciales, razón por la cual invitamos a actualizar el área y linderos del folio de matrícula de conformidad a la resolución conjunta IGAC-1101 – SNR-11344 de 2020, proferida por Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y la Superintendencia de Notariado y registro – SNR.

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 matrícula 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 del folio de los folios de matrícula inmobiliaria: 280-59460, 280-57605 y 280-2805.

En mérito de lo expuesto, esta Oficina:

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordénese segregar de la anotación # 3 del folio de matrícula 280-57605 el folio de matrícula 280- 2805, por los motivos antes expuestos.

ARTÍCULO SEGUNDO: Ordénese cerrar el folio de matrícula 280-59460, por no tener área.

Página # 7 Resolución # 397 del 30/08/2023 por medio de la cual se decide una actuación administrativa

ARTÍCULO TERCERO: Una vez realizada las correcciones de que tratan los artículos anteriores de la presente resolución, háganse las respectivas salvedades en el folio de matrícula aquí involucrado

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese la presente Resolución a los señores: **RODAS DE CORREA ANA DELCI - CC 25015998, BETANCOURT DE MARIN OFELIA - CC 25010618, LOPEZ AGUIRRE ARNEL, JARAMILLO JOSE HUGO - CC 18462206 y MEJIA GLORIA INES - CC 25020144** 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 QUINTO: 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 cumplimiento 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 SEXTO: Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Armenia Quindío, a los 30 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
Revisó y Aprobó: Yenny Marcela Gaspar Ríos / Coordinador Jurídico