

RESOLUCION No. 1407 del 08 de septiembre de 2023

EXPEDIENTE No. 3702022AA-108

Por medio de la cual se ordena subir a la plataforma **IRIS de GESTION DOCUMENTAL** la primera copia de la Escritura Publica No.5766 del 029 de noviembre de 2021 de la Notaria decima de Cali, la cual presta merito ejecutivo y que va con destino al acreedor hipotecario con la respectiva firma del Notario.

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Artículo 59 de la Ley 1579 del 2012 y el artículo 34 s.s. de la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE:

1. El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.
2. El artículo 59 del mismo estatuto, establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.
3. El Artículo 49 Ley 1579 de 2012 ordena: “El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ordenación, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Página No.2 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

ANTECEDENTES:

Mediante solicitud con radicado No.3702022ER05706 del 28/07/2022, con la cual la Doctora VIVIAN ARISTIZABAL CALERO, Notaria decima del Circulo de Cali, CERTIFICA: Que la Escritura Publica No.5766 del 09/11/2021 que contiene protocolización de certificación técnica de ocupación, compraventa vivienda de interés social (con subsidio familiar), patrimonio de familia, cancelación parcial de hipoteca, hipoteca abierta de cuantía indeterminada , la cual se encuentra registrada, por error involuntario no se firmó la primera copia que presta merito ejecutivo y que va con destino al acreedor hipotecario. La citada certificación se expide con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y se anexa copia simple de la mencionada escritura donde consta que dicho error ya fue subsanado.

Por lo anteriormente expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, una vez realizado el estudio jurídico, dio inicio a la actuación administrativa No. 3702022AA-108, con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 370-1055693.

2- PRUEBAS

Para efectos de la presente actuación administrativa se tendrán como pruebas los documentos contenidos en las carpetas de antecedentes registrales, la correspondiente el folio de matrícula inmobiliaria Nos. 370-1055693 y los documentos registrados en las anotaciones del citado folio. Igualmente, los documentos contenidos en el expediente de la Actuación Administrativa No.3702022AA-108

3- ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

Página No.3 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

La Doctora **VIVIAN ARISTIZBAL CALERO**, Notaria Decima del Circulo de Cali, mediante solicitud con radicado No.3702022ER05706 del **26/07/2022**, informo a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali: *“Que la Escritura Publica No.5766 del 09/11/2021 que contiene protocolización de certificación técnica de ocupación, compraventa vivienda de interés social (con subsidio familiar), patrimonio de familia, cancelación parcial de hipoteca, hipoteca abierta de cuantía indeterminada , la cual se encuentra registrada, por error involuntario no se firmó la primera copia que presta merito ejecutivo y que va con destino al acreedor hipotecario. La presente certificación se expide con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y se anexa a esta copia simple de la mencionada escritura donde consta que dicho error ya fue subsanado”.*

4- INTERVENCION DE TERCEROS

En el curso de la presente actuación administrativa no hubo intervención de las partes ni de terceros involucrados dentro del presente trámite administrativo.

5- CONSIDERACIONES DE ESTA OFICINA

De acuerdo con el Decreto No.2723 de 2014, las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del País, son Dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad que a su vez hace parte del sector descentralizado por servicios y que está adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho.

De conformidad con la Ley 1579 de 2012, el registro de la propiedad inmueble es un servicio, que cumple con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos

Página No.4 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

Reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio de los mismos que imponen gravámenes o limitaciones.

El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser cconcordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.

El Artículo 59 del mismo estatuto, establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.

El Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 ordena: "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.

El artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.

Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-1055693** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde a un predio ubicado en la Calle 8 No.22-97, conjunto residencial floresta-propiedad horizontal, manzana D casa 77, con un total de siete (7) anotaciones.

En la anotación No.3 con fecha 26/01/2022 y turno de radicación No.2022-4484 se registró la Escritura Pública No.5766 de 09/11/2021 de la Notaria 10 de Cali, por la cual se registra la CERTIFICACION TECNICA DE

Página No.5 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

OCUPACION, a favor de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FORESTA.

En la anotación No.4 con fecha 26/01/2022 y turno de radicación No.2022-4484 se registró la Escritura Pública No.5766 de 09/11/2021 de la Notaria 10 de Cali, por la cual se cancela la hipoteca constituida por Escritura Publica No. 4239 del 05/11/2020 de la Notaria decima de Cali, total y únicamente respecto del inmueble con matricula inmobiliaria No.370-1055693, de BANCO

DAVIVIENDA S.A. a favor de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FORESTA.

En la anotación No.5 con fecha 26/01/2022 y turno de radicación No.2022-4484 se registró la Escritura Pública No.5766 de 09/11/2021 de la Notaria 10 de Cali, por la cual se registra el acto de COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA –FOMVIVIENDA MI CASA YA, de FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FORESTA, a TATIANA VANESSA CARRILLO GONZALEZ.

En la anotación No.6 con fecha 26/01/2022 y turno de radicación No.2022-4484 se registró la Escritura Pública No.5766 de 09/11/2021 de la Notaria 10 de Cali, por la cual se registra el acto de CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA, de TATIANA VANESSA CARRILLO GONZALEZ, a favor de TATIANA VANESSA CARRILLO GONZALEZ y de los hijos menores actuales y de los que llegare a tener.

En la anotación No.7 con fecha 26/01/2022 y turno de radicación No.2022-4484 se registró la Escritura Pública No.5766 de 09/11/2021 de la Notaria 10 de Cali, por medio de la cual se constituye HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA de TATIANA VANESSA CARRILLO GONZALEZ, a favor de BANCOLOMBIA S.A.

Página No.6 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

El abogado calificador a quien por reparto le correspondió el estudio jurídico del turno de radicación No.2022-4484, inscribió la Escritura Publica No.5766 del 09/11/2021 de la Notaria decima de Cali, sin la respectiva firma del Notario, en la primera copia que es la que presta merito ejecutivo.

En el caso que nos ocupa El abogado calificador a quien por reparto le correspondió el estudio jurídico del turno de radicación No.2022-4484, inscribió la Escritura Publica No.5766, en las anotaciones Nos:3,4,5,6 y 7, sin tener en cuenta que la primera copia que presta merito ejecutivo esté debidamente firmada por la Notaria titular Doctora **VIVIAN ARISTIZABAL CALERO**.

Al respecto el Artículo 51 del Decreto No.2148 de 1983, establece:

ARTICULO 51 *“El error manifiesto en la fecha o número de la escritura o denominación del funcionario que la autoriza, podrá ser corregido por el notario, dejando constancia en la matriz del motivo de la corrección y la fecha en que ella se efectúa, en nota marginal suscrita por él. Igual procedimiento se seguirá si por error se numeran dos escrituras con la misma cifra, caso en el cual a la segunda se le distinguirá con el vocablo “Bis”.*

Así mismo los Artículos 85 y 86 del Decreto 960 de 1970, establecen: **ARTÍCULO 85.** *“Completa la copia, a renglón seguido se pondrá la nota de su expedición que indicará el número ordinal correspondiente a ella, los números de las hojas del papel competente en que ha sido reproducida, la cantidad de éstas y el lugar y la fecha en que se compulsa. Terminará con la firma autógrafa del Notario y la imposición de su sello, con indicación del nombre y denominación del cargo. Todas las hojas serán rubricadas y selladas”.*

Página No.7 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

ARTÍCULO 86. *“Si se cometieren errores en las copias, se corregirán en la forma prevenida para los originales y lo corregido o enmendado se salvará al final y antes de la firma del Notario; pero si se advirtieren después de firmada la copia, la corrección se salvará a continuación y volverá a firmarse por el Notario, sin lo cual ésta no tendrá ningún valor; en tal caso, si la copia hubiere sido registrada se expedirá, además, un certificado para que en el Registro se haga la corrección a que hubiere lugar.*”

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al determinar que el turno de radicación No.2022-4484, correspondiente a la Escritura Publica No. 5766 de 09/11/2021 de la Notaria 10 de Cali, no tiene adjunto la primera copia de la mencionada Escritura Publica la cual presta merito ejecutivo y que va con destino al acreedor hipotecario debidamente firmada por la Doctora VIVIAN ARISTIZABAL CALERO, Notaria decima del Circulo de Cali.

En razón a que la Doctora VIVIAN ARISTIZABAL CALERO, Notaria decima del circulo de Cali, mediante escrito al cual le correspondió el radicado No.37022023ER05706 del 28/07/2022, CERTIFICO: *“Que la Escritura Publica No.5766 del 09/11/2021 que contiene protocolización de certificación técnica de ocupación, compraventa vivienda de interés social (con subsidio familiar), patrimonio de familia, cancelación parcial de hipoteca, hipoteca abierta de cuantía indeterminada , la cual se encuentra registrada, por error involuntario no se firmó la primera copia que presta merito ejecutivo y que va con destino al acreedor hipotecario. La presente certificación se expide con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y se anexa a esta copia simple de la mencionada escritura donde consta que dicho error ya fue subsanado”.*

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante oficio No.3702022EE06473 del 10 de agosto de 2022, solicito a la Doctora VIVIAN ARISTIZABAL CALERO, Notaria decima del círculo,

Página No.8 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

CERTIFICACION, en la cual conste, si la Escritura Publica No.5766 del 09/11/2021 que contiene protocolización de certificación técnica de ocupación, compraventa vivienda de interés social (con subsidio familiar), patrimonio de familia, cancelación parcial de hipoteca, hipoteca abierta de cuantía indeterminada, la cual se encuentra registrada, por error involuntario no se firmó la primera copia que presta merito ejecutivo y que va con destino al acreedor hipotecario.

Dando respuesta a nuestra solicitud anterior, la Doctora VIVIAN ARISTIZABAL CALERO, Notaria decima del Circulo de Cali, mediante escrito al cual le correspondió el radicado No.3702022ER07069 del 20 de septiembre de 2022, CERTIFICO: *“En atención a la notificación de la referencia nos permitimos aclarar lo siguiente: La Escritura Publica No.5766 del 09 de noviembre de 2021 que contiene los actos de protocolización de certificación técnica de ocupación, compraventa vivienda de interés social (con subsidio familiar), patrimonio de familia, cancelación parcial de hipoteca abierta de cuantía indeterminadas, la cual se encuentra debidamente autorizada fue oportunamente autorizada por la Notaria titular Doctora VIVIAN ARISTIZABAL CALERO, dándole plena aprobación a los actos allí contenidos tal y como consta en la copia autentica de la mencionada Escritura que se anexa a este documento. La certificación que se envió a la Oficina de Registro a manera de información, es que la primera copia que presta merito ejecutivo que se dio con destino al acreedor en su sello de expedición, por un error involuntario la notaria titular no la firmo, es decir que fue la primera copia la que quedo sin firma **MAS NO LA ESCRITURA PUBLICA** como ya se explicó.*

Se anexa la certificación que se envió a la Oficina de Registro en su momento y que repito se hizo a manera de información, ya que dicho error fue subsanado firmando la primera copia que presta merito ejecutivo con destino al acreedor y expidiendo el certificado para Bancolombia S.A. –

Página No.9 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

Banco Acreedor. Por lo anterior solicito comedidamente se realicen las correcciones pertinentes.

CERTIFICO: Que la Escritura Publica No.5766 del 09 de noviembre de 2021 que contiene los actos de protocolización de certificación técnica de ocupación, compraventa vivienda de interés social (con subsidio familiar), patrimonio de familia, cancelación parcial de hipoteca abierta de cuantía indeterminadas, la cual se encuentra debidamente registrada, por error involuntario no se firmó la primera copia que presta merito ejecutivo y que va con destino al acreedor hipotecario.

La presente certificación se expide con destino a la Oficina de Registro y se anexa a esta copia simple de la mencionada Escritura donde consta que dicho error ya fue subsanado”.

Con el fin de salvaguardar la seguridad Jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de instrumentos Públicos de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matriculas inmobiliarias, cuando los mismos presentan inconsistencias, que no permitan la real y exacta situación jurídica de un predio.

Previendo la situación antes señalada, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifican la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros.

Es así, como a través del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos vigente con la Ley 1579 de 2012, se regula el procedimiento para corregir errores en la calificación y/o inscripción en el Registro Público Inmobiliario.

Esta normatividad, prevé que los errores que modifiquen la situación Jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efecto entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante

Página No.10 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

Actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo de la norma que lo adicione o modifique y en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Es importante aclarar que el registro de instrumentos Públicos en Colombia, está regulado de manera especial por la Ley 1579 de 2012, la cual establece un procedimiento para la corrección de los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción de los actos, títulos y documentos sujetos a registro.

Así lo confirmó el consejo de Estado en Sentencia de fecha 31 de enero de 2003, radicada con el No. 25000-23-24-000-2000-0127-01 (6551), sección primera, consejera ponente Olga Inés Navarrete Barrero, donde al analizar las facultades de corrección que otorgaba al registrador el Decreto 1250 de 1970, antiguo estatuto registral hoy Ley 1579 de 2012 manifestó lo siguiente:

“Sea del caso aclarar que si bien esta corporación ha sostenido que el procedimiento de registro está regulado por el Decreto Ley 1250 de 1970, razón por la cual no le es aplicable la primera parte del C.C.A., salvo en lo no previsto en tal Ley y que resulte compatible con los respectivos asuntos, también lo es que los actos de registro constituyen verdaderos actos administrativos en la medida en que contienen una manifestación de la voluntad de la Administración que produce efectos jurídicos, razón por la cual no es acertada la apreciación del Tribunal en el sentido de afirmar que por regirse por un procedimiento especial dejan de ser actos administrativos”.

En efecto, en anteriores oportunidades esta Sección ha manifestado que comoquiera que el Decreto 1250 de 1970, Actual Ley 1579 de 2012, contiene sus reglas propias en materia de corrección o cancelación del registro o inscripción de un título, acto o documento, diferentes a las que gobiernan el procedimiento administrativo general de la revocación directa,

Página No.11 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

Esta última no es aplicable para los actos de registro y por lo tanto no se requiere del consentimiento expreso y escrito del titular, como si lo exige el Artículo 73 del C.C.A. para la revocatoria de los actos de carácter particular y concreto.

Ahora bien, las correcciones de los errores en registro se efectúan con base en lo preceptuado en el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 *“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”*

El Título III Capítulo IX de la Ley 1437 de 2011 o Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, regula la revocación directa de los actos administrativos, fijando las causales que pueden inducir a ella, determinando la procedencia de su petición y señalando la oportunidad para decretarla. Para el particular o de manera general para quien la propone, la revocación directa no es en términos

Procedimentales un recurso: se trata de un mecanismo tendiente a la corrección de situaciones manifiestamente anómalas frente a la Ley o al interés público. Respecto de las causales y su procedencia y partiendo de

Página No.12 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108
La conformidad con el desinterés que comporta el que la figura de la revocación directa sea o no en términos procedimentales un recurso, constituyen causales para su decreto, el de la manifiesta oposición del acto con la constitución o la Ley, el agravio injustificado que con él se cause a una persona o su inconformidad con el interés público o social.

En relación con la inscripción de la Resolución No.0169 del 04/09/2009 en los folios de matrícula inmobiliaria Nos: 370-327117 y 370-42596, por encontrarse mal inscritos, pues fueron inscritos en unos folios que ya no presentan área por existir registrado previamente un engloba miento. Es necesario precisar que la actividad registral es un servicio Público a cargo del Estado de vital importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, es por esta razón, que el Legislador consagro tres (3) objetivos básicos que se cumplen con la prestación de este servicio Público y que se configuran en la esencia de la función registral, estos son:

- “a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos el 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, modifican o extingan derechos reales sobre bienes raíces.
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”

Dicho lo anterior, entre estos objetivos, cobra especial relevancia el de otorgar publicidad a los actos administrativos que modifiquen de alguna forma derechos reales sobre bienes raíces, puesto este principio en materia registral, materializa otros de Orden Constitucional tales como el de la seguridad jurídica la confianza legítima y la buena fe.

Página No.13 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108
Frente al alcance del principio de publicidad en materia registral la Corte Constitucional ha establecido: “(...) Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad garantiza las condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negociar”.

De acuerdo a lo señalado por la Corte Constitucional, el Principio de publicidad es de tal importancia que impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación que la información que se publicite en los folios de matrícula inmobiliaria debe ser fiel, exacta, verdadera, reveladora y completa, con fundamento en los principios de fidelidad y de integridad de la función registral; es decir que el certificado de tradición debe exhibir la real situación Jurídica del bien inmueble que identifica, con el fin de que los terceros puedan conocerla de manera certera.

Al respecto el Artículo 49 del Estatuto de Registro Ley 1579 de 2012, preceptúa lo siguiente: “Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula inmobiliaria. El modo de abrir y llevar la matrícula Inmobiliaria se ajustará a lo dispuesto en esta Ley. De manera que aquella exhiba en todo momento el estado Jurídico del respectivo bien”.

De conformidad con lo anterior, se tiene que, otro de los principios que sirve de base para el desarrollo de la actividad registral es el de la legalidad; el cual exige que el folio de matrícula inmobiliaria refleje la real situación jurídica del bien.

En vista de que como ya se mencionó, el derecho registral es una función publica del Estado regida por los principios de publicidad y de legalidad, que impone al Registrador el deber Constitucional y legal de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matriculas inmobiliarias,

Página No.14 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

Cuando los mismos adolezcan de inconsistencias que no reflejen la real y exacta situación jurídica de un predio.

En ese orden de ideas y en virtud que el turno de radicación No. 2022-4484, correspondiente a la 5766 de 09/11/2021 de la Notaria 10 de Cali la cual contiene los actos de protocolización de certificación técnica de ocupación, compraventa vivienda de interés social (con subsidio familiar), patrimonio de familia, cancelación parcial de hipoteca abierta de cuantía indeterminadas, la cual se encuentra debidamente registrada, por error involuntario no se firmó la primera copia que presta merito ejecutivo y que va con destino al acreedor hipotecario. Fue subsanada mediante los escritos Nos:3702022ER05706 DEL28/07/2023 y 3702022ER07069 del 20 de septiembre de 2022, anexando la copia simple de la mencionada Escritura donde consta que dicho error ya fue subsanado”.

Se hace necesario de conformidad con el **Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, invalidar la anotación No.7 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-327117 y la anotación No.10 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-42596.y Ordenar el cierre de los folios de matrícula inmobiliaria 370-327117 y 370-42596.**

En relación al procedimiento para corregir errores en el registro, el artículo 59 del Estatuto Registral, Ley 1579 de 2012, señala el trámite que se debe seguir, con el fin de corregir los errores n los que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción en el registro público inmobiliario.

Al respecto el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 establece: *Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:*

Página No.15 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

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.

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.

Así mismo la doctrina proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro indica que los errores de origen jurídico pueden ser corregidos como se detalla seguidamente:

Errores por calificación ilegal: Este error se configura cuando el funcionario a quien le corresponde el estudio Jurídico de un turno de calificación determinado, obrando de buena fe, efectúa una inscripción con violación de la norma legal expresa. Se da cuando se ordena un Registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición

Página No.16 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

Que impide la inscripción, o cuando se realiza una inscripción extemporánea.

Para corregir este error y logara que el folio de matrícula exhiba la real situación jurídica, se requiere del lleno de todos los requisitos establecidos en el código de procedimiento administrativo Ley 1437 de 2011, es decir que la decisión se adopte previa iniciación de una

Actuación administrativa, notificando a las partes interesadas con advertencia sobre los recursos que proceden.

6. NORMATIVIDAD APLICABLE

Artículo 2 Ley 1579 de 2012. “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.”

Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012. “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”.

Página No.17 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012. “Procedimiento para corregir errores”. Faculta al Registrador de instrumentos públicos a corregir los errores en que se haya incurrido al efectuar la inscripción.

ARTICULO 14 RECEPCION, EXTENSION, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. *“La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados, la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido, y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes. Y que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados”*

La Ley 1564 de 2012 en el artículo 243 dispone lo siguiente: **“ARTÍCULO 243. DISTINTAS CLASES DE DOCUMENTOS.** (...) Los documentos son públicos o privados. documento Público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública”.

El artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 establece: **“ARTÍCULO 60. RECURSOS.** (...) Cuando una inscripción se efectúe 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”.

El artículo 72 de la Ley 1952 de 2019, modificado por la Ley 2094 de 2021, establece: Los sujetos disciplinables por este título solo responderán de las

Página No.18 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

Faltas gravísimas aquí descritas; son faltas gravísimas las siguientes conductas:

1-Actuar u omitir, a pesar de la existencia de causales de incompatibilidad, inhabilidad, impedimento o conflicto de intereses establecidos en la Constitución o en la ley.

2. Desatender: las instrucciones o directrices contenidas en los actos administrativos de los organismos de regulación, control y vigilancia o de la autoridad o entidad pública titular de la función.

3. Apropiarse, directa o indirectamente en provecho propio o de un tercero, de recursos públicos, o permitir que otro lo haga; o utilizarlos indebidamente.

4. Cobrar por los servicios derechos que no correspondan a las tarifas autorizadas en el arancel vigente, o hacerlo por aquellos que no causen erogación.

5. Ofrecer u otorgar dadivas o prebendas a los servidores públicos o particulares para obtener beneficios personales que desvíen la transparencia en el uso de los recursos públicos.

6. Abstenerse de denunciar a los servidores públicos y particulares que soliciten dadivas, prebendas o cualquier beneficio en perjuicio de la transparencia del servicio público.

7. Ejercer las potestades que su empleo o función le concedan para una finalidad distinta a la prevista en la norma otorgante.

8. Ejercer las funciones con el propósito de defraudar otra norma de carácter imperativo.

Página No.19 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

9. Abusar de los derechos o extralimitarse en las funciones.

*El artículo 42 de la Ley 1437 de 2011 establece: “**ARTÍCULO 42. CONTENIDO DE LA DECISIÓN.** Habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones, y con base en las pruebas e informes disponibles, se tomará la decisión, que será motivada. La decisión resolverá todas las Peticiones que hayan sido oportunamente planteadas dentro de la actuación por el peticionario y por los terceros reconocidos”.*

En consecuencia, la decisión que ha de proferirse dentro de la presente actuación administrativa, no puede ser otra distinta a ordenar realizar las acciones necesarias, para que el folio de matrícula inmobiliaria No: 370-1055693, exhiban en todo momento la real y verdadera situación jurídica, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 49, lo cual se complementa con lo ordenado en los Artículos 30, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012

De conformidad con las disposiciones anteriores esta Oficina,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar a gestión documental en sistema IRIS, se digitalice adjunto al turno de radicación No.2022-4484, del folio de matrícula inmobiliaria No.370-1055693, la Escritura Publica No.5766 del 09/11/2021, correspondiente a la Primera copia ya que dicho error de la falta de la firma de la Notaria Titular Doctora VIVIAN ARISTIZABAL CALERO en la primera copia que presta merito ejecutivo con destino al acreedor hipotecario, fue subsanado firmando la primera copia que presta merito ejecutivo con destino al acreedor y expidiendo el certificado para Bancolombia S.A. – Banco Acreedor. Por lo anterior las anotaciones Nos: 3, 4, 5,6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria No.370-1055693, se digitaliza la primera copia

Página No.20 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

Que presta merito ejecutivo con destino al acreedor hipotecario debidamente firmada, junto con la CERTIFICACION de fecha 26/07/2022, expedida por la por la Doctora VIVIAN ARISTIZABAL CALERO, Notaria 10 del Circulo de Cali

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el presente acto administrativo a la doctora MIRIM ARISTIZABAL CALERO, Notaria decima del Circulo de Cali, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S.A, BANCOLOMBIA S.A., TATIANA VANESSA CARRILLO GONZALEZ y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble. Si no fuere posible la citación personal de los interesados, esta se surtirá mediante aviso que se publicará en un sitio dispuesto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo señalado en la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO TERCERO: Notificar a terceros indeterminados en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y registro, conforme lo establece el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y/o apelación ante la Subdirección de apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro en Bogotá, D.C., DENTRO DE LOS DIEZ (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 Ley 1437 de 2011).

ARTICULO QUINTO: En firme desbloquéese los folios matrícula inmobiliaria Nos: 370-1055693 efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

Página No.21 de la Resolución No.1407 del 08/09/2023, Exp.3702022AA-108

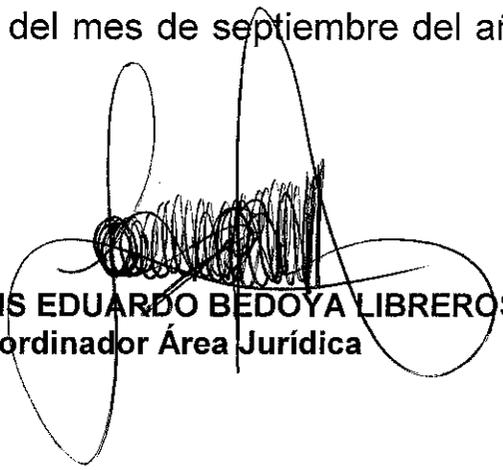
ARTÍCULO SEXTO: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales, correspondientes a los folios matrícula inmobiliaria Nos: 370-1055693

ARTICULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los ocho (08) del mes de septiembre del año Dos Mil Veintitrés (2023).


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador de Instrumentos
Públicos de Cali
Proyecto: M.Y.B.


LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinador Área Jurídica