

RESOLUCION Nro. **02080** DE 29-02-2024

**POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA
EXPEDIENTE No. SAJ-490-2022**

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el numeral 2° del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; los artículos 74 al 92 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011), y

C O N S I D E R A N D O

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito radicado bajo consecutivo 080201ER0559 del 18 de marzo de 2019 dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, los señores Carlos Julio Ramírez Londoño y Alba Marina Ramírez Londoño, actuando en nombre propio; solicitan que sean incluidas escrituras de constitución de hipoteca y sus respectivas ampliaciones, las cuales no fueron trasladadas del folio matriz al momento de la apertura de los folios segregados.

De manera posterior los peticionarios realizaron una solicitud de corrección con radicado No 2018-080-3-889; en consecuencia el profesional de correcciones expide nota informativa en la cual les comunica a los peticionarios que:

“SE DEBE ADELANTAR ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TODA VEZ QUE del 25 de enero de 2022 LA CORRECCIÓN IMPLICA CAMBIOS EN LA SITUACIÓN JURIDICA DE TODOS LOS INMUEBLES”

Conforme a la razón anterior, el Registrador de Instrumentos Públicos de Santa Marta - Magdalena, a través de Auto del **21 de mayo de 2018**, decidió iniciar la actuación administrativa No. **080-AA-2019-08** con la finalidad de determinar el verdadero estado jurídico de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nro. 080-97616,

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 2 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

080-103018, 080-103019, 080-103023, 080-103033, 080-103053, 080-103055, 080-103071, 080-103078, 080-103079 y 080-103080.

Dicha Actuación Administrativa pretendía concluir mediante la expedición de la Resolución 087 del 18 de diciembre de 2020; Resolución que al evidenciar graves fallos de procedimiento y violación al debido proceso fue revocada por la misma oficina mediante Resolución 017 del 12 de marzo de 2021.

Una vez Corregidos los yerros cometidos en el anterior procedimiento, la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santa Marta – Magdalena expidió la Resolución 009 del 25 de enero de 2022; mediante la cual ordena corregir un folio de matrícula y trasladar las hipotecas mencionadas a los folios segregados del matriz, es decir del folio de matrícula inmobiliaria 080-22224.

Una vez notificada la Resolución 009 del 25 de enero de 2022, la oficina de Registro de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Santa Marta recibió seis (6) recursos de reposición y en subsidio apelación; los cuales enumeraremos de la siguiente manera;

1. El abogado Nelson Augusto Martínez Bolaño; en condición de apoderado de José Edgar Guerrero López, Didier Parra Navarro, Yadira del Carmen Zúñiga Solís, Robinson Rodrigo Mora Mahecha y María Cristina Viera de Sanz, mediante Radicado 0802022ER00078 del 7 de febrero del 2022.
2. El abogado Alexander Manuel Britto Lora; en condición de apoderado de Jaime de Jesús Suaza Prieto y Gloria Stella Sánchez de Suaza, sin evidencia de radicación.
3. El abogado Alexander Manuel Britto Lora; en condición de apoderado de José Daniel Ríos Roncallo, mediante Radicado 0802022ER00094 del 11 de febrero del 2022
4. La abogada Marisel del Carmen Cabarcas Zabala; en condición de apoderada de José Carlos Cariaciolo Iglesias, mediante Radicado 0802022ER00103 del 15 de febrero del 2022.
5. El abogado José Rodolfo Martínez Camargo; en condición de apoderado de Jhon Hanner Godoy Ortiz y Olga Ortiz Barreto, sin evidencia de radicación.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 3 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

6. El señor Luis Ignacio Diazgranados Villareal, manifestando su condición de poseedor mediante Radicado 0802022ER00169 el primero de marzo de 2022.

A través de Resolución Nro. 052 del 31 de Mayo de 2022, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta no repone la resolución Nro. 009 del 25 de enero de 2022 y concede el recurso de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral; obviando conceder el recurso al Abogado José Rodolfo Martínez Camargo, quien actúa como apoderado Jhon Hanner Godoy Ortiz y Olga Ortiz Barreto.

De manera posterior y mediante Resolución Nro. 91 del 8 de Junio de 2022 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta se pronuncia, concediendo el recurso de reposición radicado por la Dra. Piedad Constanza Fuentes Rodríguez quien actúa como apoderada de la Transportadora de Gas Internacional S.A. ESP.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta - Magdalena, mediante oficio SNR2022ER099444 de fecha 8 de agosto de 2022, envía el expediente a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral con el fin de que se surta la Segunda instancia en 3 cuadernos digitales y un total de 768 folios.

II. REQUISITOS DE FORMA Y PROCEDIBILIDAD.

La resolución impugnada fue notificada personalmente a los interesados, y debidamente publicada para evitar incurrir en los yerros cometidos al inicio de esta actuación administrativa.

Los Recursos que fueron presentados dentro del término legal. Salvo el presentado por el señor Luis Ignacio Diazgranados. Los recurrentes los sustentaron con la expresión concreta de los motivos de inconformidad y fundamentos legales, indicando su nombre, dirección donde recibirían notificaciones y demás. Por esta razón, al cumplirse los requisitos establecidos en la Ley 1437 de 2011 o Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección procede a resolver el recurso de apelación presentado. Y en pro de la economía procesal, evaluará conjuntamente los argumentos ya que algunos de ellos son reiterados por tratarse de un ataque al mismo Acto Administrativo.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

III. COMPARECENCIA DE TERCEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y NOTIFICACIONES

Mediante Resolución 017 de 2021 se ordenó la revocatoria de lo actuado y se comunicara a todos los interesados, para lo cual se libró el oficio ORIPSAN0802021EE00947 del 22 de abril de 2021, en cual se incluyó además al CENTRO COMERCIAL CRISTAL CARIBBEAN P.H., el cual fue entregado y recibido por la administradora (identificada con C.C. No. 51.725.248) de la copropiedad el día 06 de mayo de 2021, e igualmente enviado al correo electrónico ccomercialcristalcaribbean@gmail.com, además se logró la comunicación del procedimiento a los siguientes interesados:

- Alejandro José Duran Pabón- esta notificado personalmente del trámite desde el día 29 de abril de 2021.
- José Edgar Guerrero López, se notificó por intermedio de apoderado Dr. Nelson Augusto Martínez Bolaño (nelsonaugusto5555@hotmail.com) y al correo: joshguerrero@hotmail.com.
- Transportadora de gas Internacional - ESP TGI- S.A. (notificaciones gdocumental@tgi.com.co; correspondencia.tgi@tgi.com.co)
- José Daniel Ríos Roncallo, por intermedio de apoderado, Dr. Alexander Manuel Britto lora (albritt@hotmail.com) y al correo alfredoriosdelahoz@gmail.com
- Bancolombia, según oficio ORIPSAN0802021EE1032 del 26 de mayo de 2021
- Didier Parra Navarro, se notificó por intermedio de apoderado Dr. Nelson Augusto Martínez Bolaño (nelsonaugusto5555@hotmail.com) y al correo: didier4569@hotmail.com
- Luis Alfonso Guerrero Hernández, al correo: luisagh01@gmail.com
- CAVIPETROL S.A. (servicio.cliente@cavipetrol.com.co)
- Yadira del Carmen Zúñiga Salís y José Antonio Padilla Aguilar, se notificó por intermedio de apoderado Dr. Nelson Augusto Martínez Bolaño (nelsonaugusto5555@hotmail.com) y al correo: Zúñiga_yadira@hotmail.com

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 5 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

- Robinson Rodrigo Mora Mahecha, se notificó por intermedio de apoderado Dr. Nelson Augusto Martínez Bolaño (nelsonaugusto5555@hotmail.com) y robinsonrodrigo52@gmail.com
- José Carlos Caraciolo Iglesias, se notificó por intermedio de apoderado Dra. Marisel del Carmen Cabarcas (mcabarcas@asesorialegal.net.co) y al correo: divina0039@hotmail.com
- María Cristina Vieira de Sáenz, se notificó por intermedio de apoderado Dr. Nelson Augusto Martínez Bolaño (nelsonaugusto5555@hotmail.com)
- fiscalía especializada, según oficio ORIPSAN0802021EE1033
- Gloria Estella Sánchez de Suaza y Jaime de Jesús Suaza Prieto, por intermedio de apoderado, Dr. Alexander Manuel Britto lora (albritt@hotmail.com) y al correo mabelsuaza@gmail.com
- Pedro Antonio Dorado al correo: dova2009@hotmail.com
- Jader de Jesús Trujillo, al correo: jadertrujilloabogado@outlook.com;
- Jhon Javier Godoy Ortiz, personalmente el día 24 de junio de 2021;
- Luis Ignacio Diazgranados y Martha Diazgranados a los correos: ignaciodzgdos@gmail.com, marthadiazgranados@hotmail.com; a los correos: aptos rodadero@hotmail.com

IV. PRUEBAS

Se tendrán como pruebas los documentos mencionados en el acápite de antecedentes, así como todos los 768 folios que componen el expediente digital en tres archivos diferentes. Y la documentación complementaria solicitada por esta dependencia a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santa Marta y que fueron allegados en 4 archivos digitales y 354 folios adicionales

V. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 6 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

La exposición en los citados escritos de interposición de los recursos, se concreta a lo siguiente:

(...)

1. El abogado Nelson Augusto Martínez Bolaño; en condición de apoderado de José Edgar Guerrero López, Didier Parra Navarro, Yadira del Carmen Zúñiga Solís, Robinson Rodrigo Mora Mahecha y María Cristina Viera de Sanz, mediante Radicado 0802022ER00078 del 7 de febrero del 2022.

“Con la presentación de este recurso y los hechos, circunstancias antes descritas que conforman los. Reparos y motivos de inconformidad a la Resolución que se recurre me opongo a la inscripción de los gravámenes hipotecarios.

La oposición al registro de las escrituras que afectan con un gravamen hipotecario los bienes de propiedad de mis poderdantes, solicitud presentada por el Dr. El Dr. Johnny Oscar Peinado Hurtado, apoderado de los señores Alba Marina Ramírez de Londoño y Carlos Julio Ramírez Londoño, registro que hoy pretende trasladar la Oficina de Registro de Santa Marta, contrariando claros principios legales teniendo como argumento el suscrito los hechos y precisiones que adelante resumo:

1. Los titulares de los derechos contenidos en la escrituras públicas cuyos registros oy intenta registrar esa entidad pretermitieron los términos que regulan esta materia de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta, pudieron los interesados solicitar que se hiciera la corrección correspondiente al registro, una vez se efectuó la devolución de las escrituras por parte de esa oficina con la correspondiente nota de calificación.

Hoy no se puede obtener un registro que es un imposible legal en razón a que el mismo es abiertamente extemporáneo, igualmente porque afecta a titulares de derechos que adquirieron el bien de buena fe, a quienes no se les puede afectar con una decisión intempestiva, debiendo responder por su omisión y falta de diligencia la oficina de instrumentos públicos de santa marta.

2. La ley 1579 Octubre 1º 2012 estableció términos y condiciones precisas para realizar todos y cada uno de los actos sujetos a registro como el que se pretende n este asunto, términos que los interesados hoy en el registro no cumplieron, mal pueden hoy pretender con su registro afectar derechos legítimos de mis representados.

3. Se debe aplicar en este asunto el Principio Universal, según el cual, nadie puede alegar en su favor su propia torpeza <nema auditur propian turpitudinm alegans>. Debe aplicarse el principio de buena fe como pauta de conducta debida en todas las

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 7 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares, argumentos expuestos en Sentencia T-021 2007 Expediente F142 Expediente T-142 5535 MG. Jaime Arauja Rentería.

La oficina de Registro de Santa Marta omitió sus deberes de cuidados al no registrar las escrituras que hoy se pretende, el descuido y/o omisión del calificador de jurídica de esa entidad no se puede imputar a mí defendidos quienes no pueden responder por una obligación que al momento de adquirir el bien no se encontraba vigente, igualmente al haber obtenido un justo título de buena fe.

4. Los titulares de los derechos reales contenidos en las escrituras cuyo registro se pretende en este asunto por parte de la Oficina Instrumentos Públicos de Santa Marta pretermitieron los términos previstos en la ley, pudieron los acreedores hipotecarios solicitar que se hiciera corrección correspondiente al registro, una vez recibieron la nota de calificación y certificado de tradición con la devolución de las escrituras cuyo registro habían solicitado, circunstancia que hoy pretende, siendo un imposible legal, puesto que su petición no es procedente en tanto los bienes fueron adquiridos de buena fe por mis representados, y al momento de su compra no estaban afectados por condición alguna, aquí donde esta oficina debía garantizar la seguridad jurídica del comprador.

5. La ley 1579 Octubre 1º 2012 estableció términos y condiciones precisas para realizar todos y cada uno los actos sujetos a registro, términos que los interesados hoy en el registro no cumplieron, mal pueden pretender afectar con su propia omisión y negligencia derechos de mis representados.

6. La oficina de Registro Santa Marta omitió sus deberes y cuidados al no registrar las escrituras que hoy pretende, el descuido del calificador de jurídica no se puede imputar a mis defendidos quienes no pueden responder por una obligación que al momento de adquirir el bien no se encontraba registrada.

7. Me opongo a todas y cada una de las inscripciones y/o actos con la cual se pretenda afectar bienes adquiridos de buena fe por mi representado y en especial de las escrituras que contiene hipotecas y ampliaciones de las mismas contenidas en las escrituras que se pretenden registrar de manera extemporánea y en general de todo acto que pretenda inscribir de igual manera cualquier acto que contenga hipoteca y lo acreencia que la afecte la titularidad de mi poderdante, igualmente de todo aquel que pretenda una acción de esa naturaleza.

En resumen los motivos de inconformidad se resumen en las exposiciones y especial por la violación de las normas atinentes al debido proceso, seguridad jurídica, confianza legítima, igualmente el Código de Notariado y Registro”.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

2. El abogado Alexander Manuel Britto Lora; en condición de apoderado de Jaime de Jesús Suaza Prieto y Gloria Stella Sánchez de Suaza, sin evidencia de radicación y en condición de apoderado de José Daniel Ríos Roncallo, mediante Radicado 0802022ER00094 del 11 de febrero del 2022

"1. PRELACIÓN E INTEGRACIÓN NORMATIVA - PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD - IRRETROACTIVIDAD Y ULTRA ACTIVIDAD DE LA LEY.

Dentro del escrito de intervención y oposición a las peticiones de los señores Londoño, que dieron origen a la presente actuación administrativa, se fundamentó por una parte lo siguiente:

El principio de favorabilidad basado en el artículo 29 de la constitución, enlazado con el principio de irretroactividad y ultra actividad de la ley.

En resumen se expuso: Resaltar la preponderancia de las fechas de ocurrencia de los hechos (años 2009- hipotecas; año 2011 la compra venta de los señores suaza, año 2019 iniciación de solicitud de corrección), en el argumento se solicita darle aplicación al artículo 29 de la constitución política, el cual impone el deber legal de juzgar conforme a leyes preexistentes; con base en dicho argumento, se solicita no aplicar la ley 1579 de 2012, sino que se diera aplicación a la ley 1250 de 1970 (artículo 37), la cual resumiendo indica, las correcciones que impliquen alteración de la sustancia del registro sólo podrán hacerse con el asentimiento de todos los interesados o por mandato judicial. Se le hizo una extensa explicación en relación a dicha temática. De igual manera se indica lo preceptuado por el artículo 46 ley 1250 de 1970, de la inoponibilidad de la hipoteca, que se pretende registrar después de haber transcurrido casi 10 años; las cuales por ley no son oponibles a los terceros de buena fe como lo son mis clientes los señores SUAZA y de igual manera la negativa por parte de los propietarios, quienes desde el año 2011, ya poseen un derecho adquirido legalmente, sobre el bien identificado con la matrícula inmobiliaria 080-103054.

Es de vital transcendencia recalcar lo plasmado en el escrito de oposición de fecha 13 de julio de 2021, cuyo fundamento indica:

"por regla general ningún título sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha del registro o inscripción", pues las hipotecas no se encontraba registrada al momento de la compraventa efectuada por mis defendidos, sino que además quiero ser enfático en esto, oponerle las hipotecas a mis defendido

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 9 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

registrándola en el folio, no solo es violatoria a la constitución como se ha indicado, sino, además es un magno favorecimientos de su oficina hacia los señores Ramírez Londoño, y por demás deja sin castigo la negligencia de los mismos, pues por ley se obtienen derechos, y los mismos generan obligaciones que al no ser efectuadas por quien las posee, con su omisión del debido cuidado, la ley considera al sujeto activo como negligente y asume las consecuencias de su omisión.

Frente a esta solicitud, dónde se pretende, en términos generales la aplicabilidad del principio superior constitucional esbozado en el artículo 29 C.N.; reitero, mi objetivo se circunscribe a la validación del principio de integración de normas en nuestro ordenamiento jurídico colombiano; a lo cual la ORIP responde:

En lo que respecta a la competencia o no de esta oficina para realizar la corrección que nos entretiene, se dice que no es posible aplicar el contenido del art. 59 de la ley 1579 de 2012, por cuanto tal disposición no estaba vigente al momento de la inscripción de la escritura 792 de 2010 de la notaria p. De santa marta, olvidando que en materia de procedimiento se debe aplicar la norma vigente al momento de inicio de las actuaciones. lo anterior en cumplimiento de la regla tempus regit procesum: en tal virtud se dio inicio a la actuación en el año 2019, bajo la vigencia de la ley 1579 de 2012, que en su art 59 prevé la forma en la cual se debe realizar este tipo de correcciones que afectan la situación jurídica de los involucrados, ajustándonos a lo previsto para las actuaciones administrativas en la ley 1437 de 2011, tramite anteriormente contemplado por el código contencioso administrativo (título 1, decreto 01 del 02 de enero de 1984). (Subrayado fuera del texto).

Frente a la precitada consideración de la ORIP, es preponderante indicar: La aplicación inmediata de la ley procedimental, posee sus limitaciones y su excepcionalidad, al parecer desconocidas por esta entidad.

Arguye en reiteradas jurisprudencias, las altas cortes, el deber del juzgador frente a la aplicabilidad inmediata de la ley procesal, de no vulnerar derechos adquiridos. En nuestro caso el derecho a la propiedad adquirido desde ya más de doce años por mis defendidos, se encuentra protegido por el precepto legal constitucional en su artículo 58, el cual pretende vulnerar con la presente actuación la ORIP. En consecuencia, en el caso sub judice, existe la excepcionalidad de aplicación inmediata de la ley procesal, pues efectiva y plenamente probado concurre un derecho real de propiedad legalmente adquirido. Por ello, en armonía con el artículo 29 de la C.N., la ORIP tiene el deber legal

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 10 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

de aplicar al procedimiento la norma favorable, en este caso la ley 1250 de 1970, que preceptúa como claramente se argumentó en el escrito de oposición, la autorización expresa por parte de los interesados para la implementación de cambios en el registro, y que de igual manera dicha autorización no se ha dado.

Además con relación a la temática que nos ocupa, igualmente la Corte Constitucional, le da aplicación al principio de prelación e integración de norma, aspecto al parecer aplicado de manera parcial por la ORIP, pues si bien no se puede desconocer que ha tenido en cuenta el precepto constitucional del debido proceso, también, y no es menos cierto, no ha tenido en cuenta el precepto constitucional establecido en el artículo 58 de la carta magna, fundamental dentro de este procedimiento, en consonancia con el ya precitado artículo 29.

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia e 619-01, expresa:

La fórmula general que emana del artículo 58 de la constitución para solucionar los anteriores conflictos, como se dijo, es la irretroactividad de la ley, pues ella garantiza que se respeten los derechos legítimamente adquiridos bajo la ley anterior, sin perjuicio de que se afecten las meras expectativas de derecho.

Ahora bien, cuando se trata de situaciones jurídicas en curso, que no han generado situaciones consolidadas ni derechos adquiridos en el momento de entrar en vigencia la nueva ley, ésta entra a regular dicha situación en el estado en que esté, sin perjuicio de que se respete lo ya surtido bajo la ley antigua en materia de irretroactividad es fundamental la definición del art. 58 de la cp. cuando establece que la propiedad y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles "no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores".

"y en sentencia del 17 de marzo de 1977, se expresó:

"por derechos adquiridos ha dicho la corte se tienen aquellas situaciones individuales y subjetivas que se han creado y definido bajo el imperio de una ley. Y que por lo mismo han creado a favor de sus titulares un cierto derecho que debe ser respetado. Fundamento de la seguridad jurídica y del orden social en las relaciones de los asociados y de estos con el estado, es que tales situaciones y derechos sean respetados íntegramente mediante la prohibición de que leyes posteriores pretendan regularlos nuevamente."

"por su parte, la corte constitucional en reciente fallo expresó en relación con este tema lo siguiente:

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 11 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

"la norma (art. 58 c.n.) se refiere a las situaciones jurídicas consolidadas no a las que configuran meras expectativas, estas, por no haberse perfeccionado el derecho, están sujetas a las futuras regulaciones que la ley introduzca.

"es claro que la modificación o derogación de una norma surte efectos hacia el futuro, salvo el principio de favorabilidad, de tal manera que las situaciones consolidadas bajo el imperio de la legislación objeto de aquélla no pueden sufrir menoscabo. Por tanto, de conformidad con el precepto constitucional, los derechos individuales y concretos que ya se habían radicado en cabeza de una persona no quedan afectados por la nueva normatividad, la cual únicamente podrá aplicarse a las situaciones jurídicas que tengan lugar a partir de su vigencia." (sent. C-529/94 m.p. José Gregorio Hernández Galindo)" Con todo, dentro del conjunto de las normas que fijan la ritualidad de los procedimientos, pueden estar incluidas algunas otras de las cuales surgen obligaciones o derechos substanciales. En efecto, la naturaleza de una disposición no depende del lugar en donde aparece incluida, como puede ser por ejemplo un código de procedimiento, sino des u objeto.

Si dicho objeto es la regulación de las formas de actuación para reclamar o lograr la declaración en juicio los derechos substanciales, la disposición será procedimental, pero si por el contrario ella reconoce, modifica o extingue derechos subjetivos de las partes, debe considerarse sustantiva. Para no contrariar la constitución. la ley procesal nueva debe respetar los derechos adquiridos o las situaciones jurídicas consolidadas al amparo de este tipo de disposiciones materiales aunque ellas aparezcan consignadas en estatutos procesales.

La corte es clara y enfática al indicar que la nueva ley procedimental no puede, en aras de su aplicabilidad inmediata, vulnerar derechos adquiridos, por ello en congruencia con la norma 1579 de 2012, y más directamente el artículo 59 de la misma, no puede el ente tallador desconocer, primeramente la constitución en su artículo 58, tampoco puede inaplicar el principio de integración y prelación de normas, y no remitirse a otras disposiciones legales procesales vigentes, que dan claridad en esta temática, tal sería el caso del artículo 45 del CPACA, y por última pero no por ello de menor importancia, no puede dejar de integrar la ley anterior 1250 de 1970, ley reitero vigente en la ocurrencia de los hechos acá debatidos y consolidante de los derechos reales de propiedad sobre el inmueble de matrícula 080-103054 de propiedad de mis defendidos. Por ende, si la ORIP, como lo ha expresado en la presente actuación administrativa, tiene como finalidad primaria garantizar los principios y derechos tales como el de la buena fe y la seguridad jurídica, además, en la misma medida, tiene como firi que los

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 12 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

folios de matrícula reflejen su verdadera situación jurídica, no puede menos que darle aplicación al principio rector de la normatividad jurídica en Colombia, de la constitucionalización del derecho y la jerarquía normativa.

Si al desconocer la tesis y postura precitada, aun la entidad considera mantener su postura con relación a la temática previamente indicada, se hace necesario resaltar, que al observar la finalidad de la ORIP, es incomprensible su aparente ambigüedad, en la aplicabilidad de normas y principios, pues por un lado indica la facultad conferida por la ley 1579 de 2012, para realizar la corrección y dar inicio a la presente actuación administrativa, con la finalidad, como se ha expresado de no vulnerar ni principios ni leyes, pero, por otro lado deja de darle aplicación a parte de los principios, derechos y preceptos legales aducidos por la entidad, para sustentar su postura; tal es el caso del artículo 59 inciso 3º de la ley 1579 de 2012, base legal de la entidad para sustentar parte de su argumentación; pues indica la norma:

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:

3. 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 podrá 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 (subrayado fuera del texto)

Ahora bien, si es la ley 1579 de 2012, la proponente del procedimiento y requisitos para la corrección; surge la gran duda, por qué la ORIP, como primera medida, no le dio aplicación a lo normado por el CPACA en su artículo 45, cuyo tenor expresa:

Artículo 45. Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos Administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras.

En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda.

Conforme a esta disposición legal, llamada a ser aplicada acorde a lo regulado por la ley 1579 de 2012, se encuentra legalmente prohibido realizar cambios en sentido material de las decisiones y en nuestro caso particular los folios son actos ya publicados,

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

y que además ha otorgado un derecho real consolidado a favor mis defendidos, un cambio de estos es obvio de carácter material, y reitero legalmente prohibido.

De esta manera al tener en cuenta la equidad natural del derecho, la doctrina constitucional y la hermenéutica, no le queda más camino al juzgador sino la aplicación del pensamiento del legislador al aclarar y armonizar las disposiciones legales que generen duda; por ello se reitera, dentro del espíritu normativo, existe la máxima, "todo derecho real adquirido bajo una ley en conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra", en este procedimiento es el derecho de propiedad perteneciente a mis defendidos. En otras palabras, la aplicación de los principios constitucionales, en nuestro caso derecho a la propiedad, buena fe y seguridad jurídica, les permite a las personas tener confianza en el Estado Social de Derecho, eliminando por completo la incertidumbre que podría generar la variación de la legislación respecto a hechos y derechos materializados.

Para concluir este ítem, se precisa: La ley aun en materia procedimental, garantiza el respeto por los derechos legítimamente adquiridos, como es el caso de mis defendidos. Además, en este evento es de suma importancia tener de presente, "no puede la nueva ley procesal desconocer los precitados derechos adquiridos o situaciones consolidadas"

2. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Con relación al principio de legalidad, este se impone a la administración y a sus decisiones, la cual tiene el deber legal de fundamentar sus actos en la norma jurídica, y como se ha explicado en el ítem anterior, la aplicabilidad de la normatividad debe someterse en primera medida a una norma superior, y en nuestro ordenamiento jurídico es la constitución política; por ello cuando los actos de la administración no se ajustan a la jerarquía legal, estamos frente a la ilegalidad del acto administrativo, además cuando el mismo no respeta la sumisión constante a la jerarquía y prelación de normas, ello de colorario es contrario a derecho, provocando así la pérdida de la función primigenia y fundamental del actuar de la administración y en nuestro caso particular de la función registral, la de garantía de la estabilidad del ordenamiento jurídico y de seguridad de los administrados.

Frente a este principio, todo acto debe fundarse en la constitución y la ley, pues el rol básico del ordenamiento jurídico es garantizar la protección y ejercicio de los derechos fundamentales de las personas, además de la supremacía de la constitución.

Basado en la temática, la ORIP considera en su resolución 019 de 2022, lo siguiente:

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 14 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Pues bien, un registro errado, continuara siéndolo, sin que el paso del tiempo permita obviar tal circunstancia, así, los diferentes actos de disposición o transmisión que se realicen con posterioridad estarán sujetos a los efectos que tal irregularidad comporte, como quiera que el principio de buena fe registra se cimienta en la observancia rigurosa que se debe dar al principio básico de "legalidad". Contemplado en el literal dl del art. 3 de la ley 1579 de 2012, principio que fue inobservado al ejecutar la inscripción del acto de reforma de propiedad horizontal que se calificara mediante turno no. 2010-080-6-4205 del día 07-05-2010. (Subrayado fuera del texto).

En este caso particular, se hace necesario realizar algunas precisiones jurídicas, pues la ORIP desconoce las diversas acciones nacientes a la vida jurídica por el transcurso del tiempo que confieren o extinguen derechos; por ello la afirmación dada por la ORIP con relación al paso del tiempo es contraria a la ley. Además, si la intencionalidad de la entidad, como lo expresa en la precitada resolución, no es otra, sino que la información contenida en el folio refleje su verdadera situación jurídica. Con base en ello no puede menos que darle aplicación al espíritu de este principio y la interpretación más ajustada al derecho, para ello lo expone la doctrina del jurista Dr. Diego German Pérez Villa Marín que indica:

"Legalidad: este principio que es la base del ordenamiento jurídico colombiano y hace referencia al reconocimiento total de la constitución, no solamente como norma superior de creación y organización del estado, sino también como norma jurídica, de aplicación directa e inmediata, sin la necesidad de desarrollo legal y prevaleciente sobre la propia ley, esto demuestra que la organización y la actividad de la administración pública está condicionada por los valores que la constitución reconoce y declara y es en virtud de ello que se efectúa el control judicial tanto de validez jurídica de las reglas legales que positivizan el derecho administrativo como de las actuaciones de la administración.

De igual manera, para aclarar aún más lo relacionado a la temática, es fundamental poner de presente lo indicado por la Corte Suprema de Justicia en la sentencia stc16014-2019 radicación n. 15693-22-08-002-2019-00119-02, en la misma indica la corte:

En efecto, debió la oficina de registro en aplicación del artículo 16 de la ley 1579 de 2012 «por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones» una vez allegados los documentos para su inscripción ejercer control de legalidad para comprobar que realmente se reunieran las exigencias de ley para acceder al registro y así garantizar total congruencia y que el acto jurídico incorporado en el

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 15 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

instrumento público, sea un claro y real reflejo de la realidad fáctica que evite polémicas y afectación a los derechos de los usuarios, como ocurrió en este caso.

Como se puede observar la corte hace mención a la validación y legalidad de los documentos para comprobar las exigencias de la ley; en este caso, es claro, las peticiones solicitados por los señores Londoño, no cumplen con los requisitos legales ni constitucionales, pues en primera medida, se reitera, el paso del tiempo extinguió su pretendido derecho (falta al debido cuidado); además, acceder al registro de los gravámenes de hipoteca solicitados, viola la protección que a favor de mis clientes otorga la constitución, de ser inoponible a terceros de buena fe cualquier modificación posterior en sentido material en el registro inmobiliario, y por demás también violatorio al principio de la propiedad.

Por otra parte, la entidad puede por disposición legal suspender el trámite de registro a prevención, basándose como se ha indicado en la excepción de ilegalidad e inconstitucionales y compeler a los peticionarios a incoar las acciones legales, que está por demás decir, el transcurso del tiempo ha caducado y/o prescrito.

Para concluir es ítem, si es cierto que el objetivo de la ORIP, es cumplir con los principios de la función registra! y la aplicación de la legalidad y verdadera situación jurídica de los folios, en aras a los precitados principios es su deber de darle aplicación preferente a la norma constitucional, pues es ella quien establece el respeto por los derechos adquiridos y la que aclara situaciones en materia de aplicabilidad de procedimiento y de aspectos sustanciales y materiales. La legalidad en el caso que nos ocupa en la presente actuación administrativa, obedece a no reavivar términos, no vulnerar derechos y mucho menos modificar derechos adquiridos sin el expreso consentimiento del titular.

3. PRINCIPIO DE LA BUENA FE

En lo relativo a la buena fe, dentro del escrito de intervención de la actuación procesal, se realizó una extensa explicación de la buena fe de mis defendidos, y enlazándolo a lo ya argumentando previamente, y decretado por prescripción legal, la inscripción posterior pretendida por los Londoño no es oponible a mis defendidos, tesis ya explicada en los ítem anteriores, pero reitero, es ilegal e inconstitucional.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 16 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Mis defendidos son adquirentes de buena fe, pues ellos confiaron en la seguridad jurídica que brinda la función registra!. En resumen, se indicó lo siguiente: Para adquirir el inmueble efectuaron lo preceptuado por la ley, al verificar en el folio de matrícula inmobiliaria que quien vendía era el real propietario, y además que el mismo no poseyera ningún tipo de gravamen limitantes del derecho a la propiedad. Al cumplir con su deber legal, no puede la ORIP entrar a violentar primeramente su derecho constitucional de propiedad, ni mucho menos poner en tela de juicio la buena fe y diligencia, para adquirir el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 080-103054.

Es de vital trascendencia recalcar lo plasmado en el escrito de oposición de fecha del 13 de julio de 2021, cuyo fundamento ha sido descartado y desconocido en la resolución 009 de 2022 emitida por la ORIP, objeto del presente recurso:

Al respecto de la seguridad jurídica que brindan los actos de la administración, en estudios realizados por los estudiantes de la universidad Santiago de Cali, citando doctrinas y jurisprudencias, plantean al respecto:

La Corte Constitucional por medio de sentencia su454/16 ha reconocido la importancia del registro en la adecuada protección del derecho de propiedad, habiendo indicado lo siguiente: para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. Es decir, es necesario que el estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual y colectivo." (Constitucional, sentencia, 2016).

Dicho lo anterior el Consejo de Estado, plantea que "el sistema de registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público a cargo del estado cuyo propósito consiste precisamente en otorgar seguridad jurídica para la comercialización y disposición de esta clase de bienes, a efectos de lo cual resulta fundamental la publicidad de todas aquellas situaciones que puedan incidir en el efectivo ejercicio de los derechos reales

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 17 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

que sobre éstos recaigan, pues solo de este modo resulta verdaderamente eficaz dicha institución (consejo de estado, 2009).

La finalidad de publicidad implica directamente a terceros ante quienes no tendrán efectos los actos jurídicos que no hayan cumplido con el requisito del registro. Ahora bien, en la resolución 009, de fecha 25 de enero de 2022, la ORIP manifiesta lo siguiente:

Ahora si bien el error se dio en al momento de calificar el pluricitado instrumento público también es cierto que el(los) adquirente(s) podía(n) cerciorarse no solo de la procedencia del derecho de propiedad del vendedor y de su titularidad, sino de que folio provenía la matricula que identificaba el predio que iba adquirir. (Subrayado fuera del texto)

Frente a tal afirmación, es necesario aclarar algunos aspectos legales para desvirtuar las indicaciones planteadas por la ORIP. En primer lugar, el artículo 756 del C.C., y seguidamente el artículo 2 de la ley 1579 de 2012; las anteriores disposiciones prescriben:

Artículo 756 C.C. Tradición de bienes inmuebles: se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Ley 1579 de 2012, artículo 2º *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. De acuerdo a lo normado en las precitadas disposiciones, toda persona al pretender adquirir un bien inmueble, por la tradición como modo de adquirir el dominio, posee la obligación legal de inscribir el título en la oficina de registro de instrumentos públicos, y estas oficinas tienen la obligación legal de hacer cumplir el objetivo del registro de la propiedad inmueble, como lo norma el artículo 2 de la mencionada ley. Por ello y conforme al literal e del artículo 2 de la ley 1579 de 2012, el registro inmobiliario está revestido de pleno mérito probatorio, es decir, en sí, es plena prueba para los usuarios

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 18 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

o consultantes del mismo, y por ello no requiere la información en él plasmada de validación de otro documento u otro registro.

Pretender imponerle una obligación distinta y/o adicional al futuro propietario, es primeramente ilegal por cuanto desvirtúa los principios que rigen la administración, entre otros el de legalidad de sus actos y seguridad jurídica de sus actuaciones.

Con relación a la temática, la Corte Constitucional en sentencia T 356 de 2018, indica: 20.- en conclusión, para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros).

21.- la relación entre las previsiones para la adquisición de los derechos reales y las funciones del registro inmobiliario se evidencia con mayor claridad en los diferentes propósitos que cumple el registro en los casos de compraventa y usucapión, veamos: (subrayado fuera del texto).

En la compraventa de inmuebles la tradición, como modo derivado y adquisitivo del dominio, está sometida a la correspondiente inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble.

22.-entonces, mientras en el caso de la usucapión el registro sirve como medio de publicidad y oponibilidad de las sentencias que declaran la adquisición del dominio, pero no es constitutivo del derecho, en la compraventa, además de las funciones de publicidad y seguridad del tráfico inmobiliario. el registro sirve para la consolidación de la tradición como modo (subrayado fuera del texto).

23.- en síntesis, el sistema de registro inmobiliario en Colombia tiene diversas e importantes finalidades, ya que tiene incidencia no sólo en la seguridad del tráfico comercial y jurídico sino que también determina la adquisición de derechos en algunos casos y contribuye a la protección de los intereses legítimos de los asociados mediante la publicidad de la titularidad del dominio (Subrayado fuera del texto)

Con base en lo anterior, tanto el legislador, como la jurisprudencia de las cortes, son claras al establecer los requisitos de debido cuidado y diligencia aplicados por quien

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 19 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

ostente adquirir un bien inmueble, desconocer estos requisitos, reitero es ir contra el ordenamiento jurídico. En el caso sub iudice, se observa que la ORIP pretende imponer una obligación no legal a mis clientes, al indicar el deber de mis clientes de cerciorarse de la titularidad, por medio de otro documento distinto al registro sobre el cual pretendían y compraron el inmueble. Es por demás señalar: Tal argumento, intenta desvirtuar no solo el debido cuidado ostentado por mis defendidos, sino, además procura desvirtuar su buena fe.

Frente a tal supuesto es preponderante aclarar: Mis defendidos no estaban en la obligación, ni en el deber de cerciorarse de la titularidad del vendedor en otro folio de matrícula diferente al referido a su inmueble, pues en primera medida no es lo indicado en la norma, como se ha explicado ampliamente; además no se le puede indilgar la responsabilidad por la falla única y exclusivamente en cabeza de la ORIP, en representación de la administración del estado; tampoco puede con su argumento la ORIP poner en tela de juicio la diligencia y buena fe de mis defendidos, la cual se demostró ampliamente en el escrito de intervención plurimencionado, dentro de esta actuación administrativa.

Para concluir este ítem, al ser mis clientes propietarios y terceros adquirentes de buena fe, y haber realizado todas las acciones diligentes para la adquisición del bien identificado con la matrícula 080-103054, no puede oponérsele a ellos las hipotecas solicitadas por los señores Londoño y con pretensiones de ser inscritas por la ORIP. Realizar esta imposición es causarles perjuicio a mis defendidos.

3. PRINCIPIO DE ROGATIVIDAD Y PETICIÓN DE LA ACTIVIDAD REGISTRAL.

En lo que respecta al principio de la rogatividad en la actividad registral, dentro del escrito de oposición en la presente actuación administrativa, se indicó en resumen lo siguiente:

Frente a los escritos peticionarios de los señores Londoño, que dieron origen a la presente actuación administrativa, no se encuentra solicitada a la inscripción de los gravámenes hipotecarios sobre el folio de matrícula 080-103054, bien de propiedad de mis defendidos.

Por otra parte, se realizó una extensa explicación de dicho principio según lo preceptuado por la ley aplicable al caso en particular como se ha expuesto, ley 1250 de 1970. En la argumentación se indicaron los artículos 1, 22 y ss, 23 y 29, relacionados

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 20 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

con este principio, y se concluyó: El funcionario registra!, por disposición legal no puede actuar de forma oficiosa para la inscripción de actividades modificantes sustancialmente del derecho real plasmado en el registro, sino, contrario sensum, todo debe hacerse a petición de parte, petición aclaro ausente en relación con el folio de mis defendidos.

Basándome en las consideraciones de la ORIP en la resolución 009 de 25 de enero de 2022, quien, como ya se ha explicado anteriormente, desconoce la aplicación de la norma vigente al momento de acaecimiento de los hechos (ley 1250 de 1970); entro a indicar que también la ley 1579 de 2012, tiene la misma línea de la ley 1250, en lo relacionado con la rogatividad, pero aquella lo regula de manera manifiesta en su artículo 3.a, cuyo tenor indica: Artículo 3º *principios*. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registra! Son los principios de:

A) rogación. Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El registrador de instrumentos públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice; (subrayado fuera del texto).

A pesar de lo normado por la ley, la ORIP en la resolución antes mencionada, procede a asentar en el registro inmobiliario 080-103054, un gravamen hipotecario, que no ha sido solicitado.

Para inaplicar el precitado principio, la ORIP indica en sus consideraciones lo siguiente: En lo atinente al principio de rogación traído a colación por los censores, debe decirse que brillan por su ausencia dentro de los asientos registrales acá estudiados, escrituras, certificados, orden judicial, administrativa o arbitral, que cancele los gravámenes hipotecarios renombrados en este pronunciamiento, requisito sine qua-non para proceder a cancelar una anotación en el registro (art. 40 dcto 1250 de 1970 y art. 62 ley 1579 de 2012). es así como se debe interpretar el principio consagrado en literal a) del art. 3 de la ley 1579 de 2012 y no como lo sugieren los apoderados pues las correcciones en el registro se deben hacer de manera integral y su finalidad - lejos de buscar complacer a las partes es que se refleje con exactitud la situación jurídica del predio. (Subrayado fuera del texto)

Frente a tal afirmación es necesario aclarar lo siguiente: La interpretación argumentada por la ORIP, atinente al principio de rogación no se ajusta a derecho, además desconoce uno de los principios rectores de la hermenéutica jurídica relacionado con la interpretación del espíritu de la ley, es decir, no puede la ORIP indicar la no cancelación del gravamen hipotecario de los señores Londoño, porque no existe solicitud para ello,

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 21 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

desconociendo que son precisamente los señores Londoño quienes no solicitan la inclusión del gravamen en el folio de mis defendidos.

Al respecto al corte constitucional en sentencia t-356/18, indica:

Por ser relevante para el caso bajo examen es necesario hacer énfasis en el carácter rogado de la función registra!, rasgo que implica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3° de la ley 1579 de 2012, que los asientos en el registro se realizan únicamente como consecuencia de las solicitudes elevadas por las personas legitimadas para el efecto, es decir, las partes interesadas, el notario, y las autoridades judiciales y administrativas. (Subrayado fuera del texto)

Este principio se manifiesta en todo el procedimiento de registro e impone cargas a los peticionarios, relacionadas no sólo con la legitimación en la causa, sino con la determinación del tipo de actos que pueden ser inscritos, los requisitos formales que deben cumplir los documentos y las etapas del proceso registral (Subrayado fuera del texto) con base en los elementos expuestos se advierte que la función de registro en Colombia cumple fines específicos entre los que se encuentran la publicidad, la seguridad del tráfico inmobiliario y la consecuente seguridad jurídica. Así mismo, está regida por los principios de legalidad, buena fe y rogación, los cuales imponen a los interesados la observancia de las cargas previstas en la ley para el acceso al servicio registra! (subrayado fuera del texto).

Con base en lo anterior, no puede por un lado argüir la ORIP a su favor para no aplicar lo relacionado al principio, basado en la ausencia de solicitud de cancelación, y por otro lado y contrariando el principio, realizar asientos a los registros, reitero no pedidos (de manera oficiosa).

Lo realmente trascendente e importante en esta actuación, en relación con el principio de rogación, es impedir se siga cometiendo errores del servicio registra! al inscribir y trasladar gravámenes a los folios no solicitados en debido tiempo y forma, como sería el caso del folio del bien perteneciente a mis defendidos.

Además, se hace necesario recordarle al funcionario, la competencia discrecional normada por el artículo 121 dela C.N. por ello si la norma indica la aplicación del principio de rogación, le queda prohibido por disposición constitucional hacerlo de manera oficiosa, por ende, no puede trasladar al folio 080-10354 el gravamen que no ha sido pedido.

4. FALLA EN EL SERVICIO REGISTRAL

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Dentro del cuerpo de la resolución 009 de 25 de enero de 2022, en muchas de sus relatorías, la ORIP, de continuo CONFIESA, lo siguiente:

Error: el abogado calificador omitió trasladar los gravámenes hipotecarios, cuáles fueron los desaciertos que se cometieron en materia registral, si bien el error se dio en el momento de calificar el pluricitado instrumento público, títulos habrían permitido advertir el desatino cometido en calificación, se reitera- que por error del abogado calificador no se cumplió con el deber de trasladar los gravámenes.

Ahora bien, frente a estas manifestaciones y confesiones, es necesario plasmar lo siguiente:

A. Los folios objeto de la falla del servicio registra!, en la actuación administrativa que nos ocupa, en algunos casos, como en el de mis defendidos, si la entidad sigue en la misma postura de permitir la inscripción del gravamen hipotecario de los señores Londoño, causa un grave perjuicio patrimonial, debido a como lo ha manifestado la ORIP, por error de su funcionario jurídico, y por el cual debe responder la administración.

Esta falla del servicio, indujo a los señores SUAZA, a la convicción errada de estar comprando un bien de su real titular del derecho y libre de todo tipo de gravámenes; situación que además le hizo entrar en el convencimiento de consolidar a su favor la titularidad y el derecho de propiedad, derivados de la compra venta (título) y la tradición materializada con posterior inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria (modo).

Al respecto el Consejo de Estado en la sentencia NR 2075160, 25000-23-26-000- 2000-01553-0128225.

En materia registra), la jurisprudencia de esta Corporación ha sido reiterada en establecer que el título de imputación en estos casos, es la falla del servicio. Es de vital importancia precisar también -como igualmente lo ha hecho la Sala reiteradamente que el actor debe acreditar la diligencia, previsión y cuidado que ha debido observar con anterioridad a la celebración de negocios jurídicos "mediante una prudente constatación del estado jurídico" del inmueble que pretendió adquirir hipotecar, embargar, constituir fiducia, etc., de modo que exista certeza de que el daño surgió, precisamente, de la información errónea proporcionada al usuario a través de los certificados que sobre los bienes raíces expide la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

De tal manera que, a juicio de la Sala para que se configure la responsabilidad del Estado no es suficiente con acreditar la falla en la prestación del servicio público registra!, sino que es necesario, además, demostrar que el daño alegado tuvo origen en

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 23 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

una conducta activa o de omisión- de la Administración.(...) De acuerdo con lo anterior, no es suficiente la sola irregularidad en la prestación del servicio registra(, sino que además se requiere que la misma trascienda a los usuarios y la forma para que ello ocurra no es otra que mediante la expedición y consulta del respectivo certificado de tradición y libertad en donde quede plasmada esa falencia.

Reiteradamente lo ha señalado la jurisprudencia de la Sala "la obligación indemnizatoria no surge del manejo irregular de los folios en el Registro, sino de la información equivocada suministrada mediante la expedición de certificaciones sobre dichos folios".

Frente a lo establecido por el Consejo de Estado, en todo momento de nuestra defensa e intervención en la presente actuación administrativa, se ha indicado y manifiestamente probado que mis defendidos, tuvieron el debido cuidado en la realización del negocio jurídico, pues no había ninguna limitante de la propiedad, al momento de verificar la información pública del registro inmobiliario 080-103054 que vislumbrara tan magna falla registral, De igual manera en toda la actuación administrativa, es la ORIP, quien de continuo ha aceptado-confesado su falla en el servicio. Por ello es importante hacerle notar a la ORIP, el perjuicio que le causa a mis defendidos con sus continuas falencias, perjuicio que los tiene a portar de vulnerar su derecho a la propiedad y la pérdida de la misma.

B. Por otro lado, frente a esta falla del servicio, manifiesto lo siguiente: Durante el procedimiento de la presente actuación administrativa, junto con los hechos incoatorios de la misma, acaecidos desde hace más de una década, es importante indicar la presunta favorabilidad de la ORIP, hacia los peticionarios. Baso mi presunción primeramente en los argumentos previamente citados y posteriormente en la pretensión de la ORIP de incorporar, además de los hechos manifestados previamente, la ampliación de la hipoteca establecida por Escritura Pública 1210 del 11 de mayo de 2009, la cual dentro del expediente no existe prueba de inscripción de la misma en el folio matriz, como para que la ORIP, si la inscriba.

Dentro del expediente de la presente actuación administrativa, en las diversas actuaciones. Surge una gran duda de la inscripción de dicha hipoteca en el folio matriz, pues la ORIP indica que las anotaciones de las hipotecas se realizaron en las anotaciones 24 y 25 del folio matriz, anotaciones que corresponden a las hipotecas 1867 de 2007 y 0332 de 2008, inmediatamente y consecuencia! se encuentra en dicho folio matriz la anotación de la constitución de la P.H. Caribbean Resort por medio de escritura

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 24 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

pública 218 de 2008, inscrita en la anotación 26; inmediatamente y consecuentemente en la anotación 27 del folio matriz, se encuentra la modificación a la P.H. correspondiente a la escritura pública 792 de 2010.

Quiero resaltar magnamente, que si las anotaciones de constitución y modificación de la P.H. Caribbean Resort, están seguidamente inscritas, en sus respectivos años 2008 y 2010 (anotaciones-26-y-27), surge la pregunta en donde en dicho folio matriz se encuentra registra escritura pública 1210 de 2009 (gravamen hipotecario a favor del señor Londoño).

De lo anterior se colige dos aspectos: En primera medida, que en ningún momento la escritura pública 1210 de 2009 fue inscrita en su debida forma y tiempo, y al parecer pretende el peticionario con la petición de su inscripción, inducir en error a la administración, para no asumir su negligencia y debido cuidado. En segunda medida, concomitante y enlazada con la primera, la O R I P, al inscribir en los sucesivos folios una hipoteca que no está inscrita en el folio matriz, sigue con sus continuas fallas del servicio registra!, y al parecer una presunta favorabilidad hacia los peticionarios, que afectan y causan graves perjuicios a los propietarios de los inmuebles, y particularmente a mis defendidos, los señores SUAZA.

Para concluir, la ORIP, al resolver en su resolución 009 de 2022, ordenar el registro las hipotecas en el folio de mis defendidos, no sólo está obrando con una presunta conducta delictiva por acción, por lo ampliamente argumentado (registrar un gravamen, que no se ha solicitado), sino, además, también presuntamente delinque, al no aplicar la norma jurídica, correspondiente a los hechos de la Litis, y con esta conducta está configurado un daño económico, moral y legal a mis defendidos, su conducta viola flagrantemente entre otros el derecho a la propiedad privada. No puede la oficina de registro de instrumentos públicos, solamente entrar a expresar que va a corregir un error involuntario, sin desconocer que por sus reiterados errores se verían afectados los derechos reales ya consolidados que poseen los señores SUAZA; Igualmente teniendo en cuenta que la función notarial y registral, prestada por los funcionarios del Estado es una garantía brindada para la protección de los bienes y la disposición de los mismos; son estas oficinas las encargadas de proporcionar seguridad de los actos que trasladen el dominio y que limiten dicha titularidad; cuando ello no acontece por falla en el servicio, y por los diversos errores presentados en este caso, como lo ha afirmado su entidad, el Estado y el funcionario registra! son responsables de los daños causados sobre las personas y los bienes, cuando con su conducta, los actos jurídicos amparados bajo la

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 25 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

presunción de legalidad (art 88 CPACA), no sean garantistas de los derechos que en ellos se indican, por lo tanto son responsables por fallar en su obligación. Falla que le está ocasionando graves perjuicios tanto económicos como personales y morales, pues han visto limitada su disposición legal del bien de su propiedad.

Por lo anteriormente expuesto interpongo los recursos de ley contra la resolución 009 de 2022 y solicito...”

3. La abogada Marisel del Carmen Cabarcas Zabala; en condición de apoderada de José Carlos Cariaciolo Iglesias, mediante Radicado 0802022ER00103 del 15 de febrero del 2022.

“En la Resolución 009 del 25 de enero de 2022 se manifestó en el resuelve que:

TERCERO SE ORDENA trasladar anotaciones 1, 2, y 4 desde los folios de matrícula Nos. 080-97656, 080-97657, 080-97658, 080-97659, 080-97660, hacia los F.M.I. Nos.080-103020, 080-10302, 080-103024, 080-103025, 080-103026, 080-103027 con la inclusión de estas anotaciones se le está inscribiendo tardíamente sin consultar las normas y tardíamente un gravamen a mi poderdante, tal como lo aseveraron en el contenido de los ya que de haberse determinado al momento de la compra que existía gravamen que pesara sobre el bien inmueble él no hubiera procedido a la compra del inmueble en mención, tal como advertimos en nuestros alegatos y hechos presentados anteriormente dentro del expediente.

Observamos además con total preocupación las actuaciones desacertadas y contradictorias que hemos visto dentro del expediente en mención, con lo cual crea una Inseguridad jurídica frente al Derecho del Debido proceso, Derecho de Defensa y Derechos so en la propiedad privada. Dr., al forma traernos a nuestra reposición el asidero que nos trae la Corte constitucional en Sentencia T-!385/19:

1. Debido proceso administrando 81. El artículo 29 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia establece que el debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. La Corte Constitucional ha indicado que el derecho al debido proceso es un elemento esencial del orden constitucionall.1m, pues a través de él se imponen límites al poder público y se asegura que las decisiones de todas las autoridades se basen en la Constitución Política de Colombia y en las leyes mil. Este derecho, a su vez, tiene algunas características, que se mencionan a continuación,

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 26 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

82. El debido proceso es un derecho fundamental de aplicación inmediata, que rige toda clase de actuaciones -judiciales o administrativas- y que se concreta en el sometimiento de toda actuación estatal a un conjunto de procedimientos y requisitos legal y reglamentariamente establecidos a fin de que las personas puedan tramitar sus asuntos sometidos a decisión, puedan ejercer derechos, tales como ser oídas, y puedan presentar y oponerse a las pruebas.

83. Adicionalmente, el debido proceso es un derecho fundamental que comprende cautelas de orden sustantivo y de procedimiento, cuya omisión no permitiría la realización de un Estado social de derecho.

84. Otra característica consiste en que, de acuerdo al artículo 29 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia, el debido proceso rige tanto para las actuaciones judiciales como administrativas

En otras palabras, todo servidor público debe sujetarse a los procedimientos establecidos en la ley o en el reglamento y debe orientar sus actuaciones a la garantía efectiva de los derechos fundamentales. Al respecto, la Corte Constitucional ha sostenido que el debido proceso es un mandato inexcusable, que. Las autoridades públicas y las entidades públicas -en todas sus jerarquías, sectores y niveles- no pueden desatender, so pena de incurrir en una flagrante violación de la preceptiva constitucional y ostensible abuso de sus atribuciones en detrimento de los derechos fundamentales.

a. Titularidad del derecho (ámbito personal de protección)

85. El debido proceso es un derecho universal. Ello significa que toda persona -natura y jurídica tiene derecho a un proceso justo y adecuado mil.

b. Contenido del derecho (ámbito material de protección)

86. El debido proceso administrativo se circunscribe a las relaciones jurídicas entre la autoridad administrativa y la personal fil, y se define como el conjunto complejo de Circunstancias impuestas por la ley a la administración, para que ésta cuente con un Funcionamiento ordena, se garantice la seguridad jurídica de las personas y se revista de validez. 1dfil las actuaciones de la administración

87. En ese sentido, la Corte Constitucional ha sostenido que el debido proceso administrativo se caracteriza por: a) el conjunto complejo de condiciones que le impone previamente la ley a la administración, que se traduce en una secuencia de actos por parte de la autoridad administrativa; b) la relación -directa o indirecta-

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

necesaria entre cada uno de los pasos; c) la existencia de un fin constitucional o legal previamente establecido, entre los cuales puede mencionarse el correcto funcionamiento de la administración, la garantía de la validez de los actos administrativos y la realización del principio de seguridad jurídica y del derecho a la defensa. Las características de este derecho se concretan en un conjunto de reglas. La Sala Novena de Revisión indicará algunas de ellas, que son relevantes para el presente caso.

88. La primera subregla consiste en que las actuaciones administrativas deben respetar los principios consagrados en el artículo 209 inciso 1 de la Constitución Política de Colombia, a saber, igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y Publicidad.

89. La segunda subregla sobre este derecho fundamental consiste en que ninguna actuación del servidor público puede ser resultado de la arbitrariedad, sino que debe sujetarse a unos procedimientos preestablecidos por la ley. La Corte Constitucional ha sostenido al respecto que, en materia administrativa, el debido proceso es exigente en cuanto a la legalidad, ya que no solo se pretende que el servidor público cumpla con las funciones asignadas, sino que, además, lo cumpla en la forma determinada por el ordenamiento jurídico.

90. La tercera regla hace referencia al deber que tiene toda autoridad administrativa de apreciar las pruebas conforme a los principios de legalidad y razonabilidad. Esta apreciación razonable implica la garantía de la primacía de lo sustancial sobre las formas y lograr la efectividad de los derechos. La Corte Constitucional ha indicado, en especial, que el derecho sustancial no puede ser desconocido so pretexto de la aplicación del derecho instrumental o, en otras palabras la exigencia de formalidades no puede prevalecer sobre las razones de fondo.

91. Asimismo, la jurisprudencia constitucional ha considerado que, si bien los procedimientos administrativos tienen como mandato preservar los intereses de la administración y cumplir los fines esenciales del Estado, en cada caso deben ponderarse estas prerrogativas con los derechos fundamentales c. Procedimiento de registro aa. Aspectos generales

92. El registro de la propiedad de un bien inmueble es, conforme al artículo 1 de la Ley

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 28 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

1579 de 2012, Un servicio público prestado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos. El Consejo de Estado ha indicado que el registro es una actividad organizada prestada directamente por el Estado, que se dirige a satisfacer necesidades de interés general de forma regular y continua y que tiene como fin garantizar la seguridad jurídica y la legalidad en relación con los derechos reales que se constituyan, declaren, aclaren, adjudiquen, modifiquen, limiten, graven o extingan sobre los bienes inmuebles. Este ejercicio, a su vez, se cumple a través del ejercicio de la función pública y de la función administrativa, que también está al servicio de los intereses generales.

93. En ese sentido, la Corte Constitucional y el Consejo de Estado han sostenido que, en materia de registro de títulos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el procedimiento debe estar enmarcado, entre otros, por los conceptos de eficacia, economía y celeridad, consagrados en el artículo 209 inciso de la Constitución Política de Colombia.

94. Esto implica, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, que la autoridad pública debe ofrecer al interesado todos los medios necesarios para que su solicitud sea contestada

De la forma más adecuada y que la respuesta se dé en un plazo razonable. Asimismo, el procedimiento de registro está sometido a unos principios, conforme al artículo 3 de la Ley 1579 de 2012 y a la jurisprudencia del Consejo de Estado.

95. El primer principio es la rogación. Éste consiste en que el registrador no podrá hacer, salvo excepción legal, inscripciones de manera oficiosa, sino que éstas se realizan a solicitud de la parte interesada, del notario, por orden judicial o administrativa, según el artículo 3 literal a) de la Ley 1579 de 2012.

96. El segundo principio es la especialidad. El artículo 3 literal b) de la Ley 1579 de 2012 consagra que a cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, que consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien. Al respecto indica el Consejo de Estado que, por una parte, solo se matricula en cada folio los bienes inmuebles por naturaleza y, por otra parte, 'sólo se inscriben la propiedad privada y los demás derechos reales inmobiliarios y las situaciones que los gravan o limitan

97. El tercer principio es la prioridad o rango. El artículo 3 literal e) de la Ley 1579 de 2012 establece que, salvo las excepciones establecidas por la ley, el acto registrable

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

que primero se radique tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aun si éste., haya sido expedido con fecha anterior; mientras que el Consejo de Estado sostiene que este principio impone la obligación al registrador de hacer las inscripciones según el orden que le sean solicitadas, lo cual implica que los turnos son inalterables.

98. El cuarto principio es la legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, según el artículo 3 literal d) de la Ley 15 79 de 2012. Este principio se concreta, según el Consejo de Estado, en la función calificadora, según la cual, el registrador debe examinar y calificar tanto el título como el folio registral y, si éstos se ajustan la ley, proceder a la inscripción del título.

99. Asimismo, este principio significa que el registrador debe cumplir sus competencias constitucionales y legales con seguimiento estricto -rigor- de los principios constitucionales y legales- y de las normas legales vigentes. En ese sentido, el registrador deberá verificar el cumplimiento de los siguientes pasos para proceder a la inscripción del título:

a) Que se presente el título ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; b) que el registrador sea competente para realizar la inscripción; c) que la inscripción se haga conforme al principio de rogación; d) que la solicitud se haga dentro del término previsto para ello; e) que se indique la procedencia inmediata del derecho afectado con la inscripción y; f) que la inscripción en el folio de matrícula corresponda al inmueble objeto del título respectivo.

100. El quinto principio es el de legitimidad. El artículo 3 literal e) de la Ley 1579 de 2012 consagra que los asientos registrables gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario. Esto implica, según el Consejo de Estado, que se presume el derecho inscrito existe en favor de quien aparece en el registro y el derecho cancelado se encuentra extinguido.

101. El sexto principio es el tracto sucesivo .. Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble -salvo la falsa tradición-, según el artículo 3 literal f) de la Ley 1579 de 2012. El Consejo de Estado ha sostenido que el tracto sucesivo debe entenderse como el conjunto de inscripciones hechas en el folio real. Cada inscripción debe ser derivación de la anterior y así sucesivamente.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 30 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Con las actuaciones surtidas dentro del expediente se han pretermitidos los derechos de mi poderdante

La Corte Constitucional en la Sentencia C-980 de 2010 concluyó que el derecho fundamental al debido proceso comprende:

"a) El derecho a la jurisdicción, que a su vez implica los derechos al libre e igualitario acceso ante los jueces y autoridades administrativas, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior, y al cumplimiento de lo decidido en el fallo.

b) El derecho al juez natural, identificado este con el funcionario que tiene la capacidad o aptitud legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la ley.

c) El derecho a la defensa, entendido como el empleo de todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y obtener una decisión favorable. De este derecho hacen parte, el derecho al tiempo y a los medios adecuados para la preparación de la defensa; los derechos a la asistencia de un abogado cuando se requiera, a la igualdad ante la ley procesal, el derecho a la buena fe y a la lealtad de todas las demás personas que intervienen en el proceso.

Asimismo, esta Corporación se ha referido al derecho al debido proceso administrativo como "(...) la regulación jurídica que de manera previa limita los poderes del Estado y establece las garantías de protección a los derechos de los administrados, de modo que ninguna de las actuaciones de las autoridades públicas dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentren sujetas siempre a los procedimientos señalados por la ley"

En ese contexto, el debido proceso administrativo se configura como una manifestación del principio de legalidad, conforme al cual toda competencia ejercida por las autoridades públicas debe estar previamente señalada por la ley, como también las funciones que les corresponden y los trámites a seguir antes y después de adoptar una determinada decisión.

Frente a este particular, en la citada Sentencia C-980 de 2010, la Corte señaló que el debido proceso administrativo ha sido definido jurisprudencialmente como:

"(i) el conjunto complejo de condiciones que le impone la ley a la administración, materializado en el cumplimiento de una secuencia de actos por parte de la autoridad administrativa, (ii) que guarda relación directa o indirecta entre sí, y (iii) cuyo fin está previamente determinado de manera constitucional y legal". Ha precisado al respecto,

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 31 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

que con dicha garantía se busca "(i) asegurar el ordenado funcionamiento de: la administración, (ii) la validez de sus propias actuaciones y, (iii) resguardar el derecho a la seguridad jurídica y a la defensa de los administrados".

De acuerdo con la jurisprudencia constitucional, dentro del debido proceso administrativo se debe garantizar:

"(i) ser oído durante toda la actuación, (ii) a la notificación oportuna y de conformidad con la ley, (iii) a que la actuación se surta sin dilaciones injustificadas, (iv) a que se permita la participación en la actuación desde su inicio hasta su culminación, (v) a que la actuación se adelante por autoridad competente y con el pleno respeto de las formas propias previstas en el ordenamiento jurídico, (vi) a gozar de la presunción de inocencia, (vii) al ejercicio del derecho de defensa y contradicción, (viii) a solicitar, aportar y controvertir pruebas, y (ix) a impugnar las decisiones y a promover la nulidad de aquellas obtenidas con violación del debido proceso."

Posteriormente, en la Sentencia T-800A de 2011 la Sala Novena de Revisión concluyó que el derecho al debido proceso administrativo, como mecanismo de protección de los administrados, conlleva 2 garantías: "(i) en la obligación de las autoridades de informar al interesado acerca de cualquier audiencia, diligencia o medida que lo pueda afectar; y (ii) en que la adopción de dichas decisiones, en todo caso, se sometan por lo menos a un proceso sumario que asegure la vigencia de los derechos constitucionales de defensa, contradicción e impugnación". Lo anterior, en aplicación del principio de publicidad predicable de los actos que profiere la Administración con el objeto de informar a los administrados toda decisión que cree, modifique o finalice una situación jurídica, bien sea en etapa preliminar o propiamente, en la actuación administrativa.

El legislador estableció diversas formas de notificación de los actos administrativos para garantizar a las partes o terceros interesados el conocimiento de lo decidido por determinada autoridad. Así, si el acto es de carácter general, la publicidad se debe efectuar por medio de comunicaciones con el objeto de que los interesados adelanten las acciones reguladas en el ordenamiento jurídico para lograr un control objetivo; si se trata de un acto de contenido particular y concreto, su publicidad debe hacerse efectiva mediante una notificación con lo cual los administrados podrán ejercer un control subjetivo a través del derecho de defensa y contradicción.

Esta Corporación ha reiterado que la notificación se debe efectuar de tal forma que el contenido del acto administrativo correspondiente se ponga en conocimiento del

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 32 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

directamente interesado, en aras de que pueda ejercer su derecho de defensa. Una vez el administrado sea notificado, es posible hablar de la vigencia y efectividad de la decisión proferida por la Administración. A este respecto, en la Sentencia T-616 de 2006 se dijo que: "La notificación de las decisiones que la Administración profiere en desarrollo de un proceso y que afectan los intereses de las partes, más que pretender formalizar la comunicación del inicio, desarrollo o agotamiento de una actuación, procura asegurar la legalidad de las determinaciones adoptadas por aquella, toda vez que al dar a conocer sus actuaciones asegura el uso efectivo de los derechos de defensa, de contradicción y de impugnación que el ordenamiento jurídico consagra para la protección de los intereses de los administrados."

Sobre las decisiones de carácter particular y concreto, la Corte ha señalado que: "Le notificación es el acto material de comunicación por medio del cual se ponen en conocimiento de las partes o terceros interesados los actos de particulares o las decisiones proferidas por la autoridad pública. La notificación tiene como finalidad garantizar el conocimiento de la existencia de un proceso o actuación administrativa y de su desarrollo, de manera que se garanticen los principios de publicidad, de contradicción y, en especial, de que se prevenga que alguien pueda ser condenado sin ser oído. Las notificaciones permiten que materialmente sea posible que los interesados hagan valer sus derechos, bien sea oponiéndose a los actos de la contraparte o impugnando las decisiones de la autoridad, dentro del término que la ley disponga para su ejecutoria. Sólo a partir del conocimiento por las partes o terceros de las decisiones definitivas emanadas de la autoridad, comienza a contabilizarse el término para su ejecutoria"

(...)

El artículo 69 del CPACA, al regular las citaciones para llevar a cabo la notificación personal, dispone que: "Citaciones para notificación personal: Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente, Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días".

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

En el artículo 69 se reitera, el propósito de expresión contenida en el código anterior y reiterada en la norma actual no es otro que dejar abierta la posibilidad de que se empleen otros medios diferentes para enviar la citación, más aún en estos tiempos en que existen otras alternativas de envío por los avances tecnológicos, por ejemplo, un mensaje de texto o de voz al teléfono móvil celular, un mensaje a las redes sociales, un chat (ciberlenguaje) etc., cuando la autoridad conoce el número telefónico, de fax, teléfono móvil o celular, o dirección de la red social del interesado. Ahora, nada obsta para que en una determinada actuación, la administración establezca que ese otro medio más eficaz sea el correo certificado, pero tal decisión deberá derivar del respectivo análisis del caso que haga la entidad en la actuación respectiva, porque la citación escrita enviada por correo deja de ser la regla general para convertirse en el medio de comunicación que se debe utilizar ante la inexistencia de otro más eficaz. (...).

Por ello debe tenerse en cuenta que la eficacia del medio se predica de los mecanismos que permitan a la administración poner en conocimiento del particular la existencia de una decisión o actuación administrativa de su interés, para que comparezca y se notifique personalmente de ella a fin de haga uso de su derecho de defensa y contradicción, si así lo estima. De otro lado la ley no establece ningún requisito para la prueba de entrega de la citación por esos otros medios, de manera que no basta con afirmar que se empleó un medio más eficaz sino que debe existir una constancia en el expediente, que otorgue certeza de dicha diligencia, de la recepción por el interesado y del término en el cual se llevó a cabo. (...) En consecuencia en cualquier evento que se utilice un medio más eficaz para enviar la citación al interesado debe cumplirse con la exigencia de la ley en el sentido de dejar constancia en el expediente, para poder verificar en cualquier momento la eficacia del medio. En cuanto al valor probatorio, deberá acudirse a las normas que regulen esa clase de prueba, según se trate, y aplicar tarifa legal, si la hay, o en caso contrario se dará aplicación a las reglas de la sana crítica y a los demás principios reconocidos por la ley.

PRINCIPIO DE LA BUENA FE EN SU DIMENSIÓN DE CONFIANZA LEGÍTIMA

Cuando hablamos de relaciones entre sujetos jurídicos tenemos que colegir que esta debe regirse por el principio de buena fe, que comporta de una parte, un deber de proceder con lealtad en las relaciones jurídicas y, de otra, el derecho a esperar que los demás procedan de la misma forma. Esta exigencia que se predica de todas las relaciones de derecho, asume una entidad más significativa en aquéllas en que

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

participa la administración, como quiera que en los inicios de la evolución del derecho administrativo, el Estado, carecía de responsabilidad frente a los administrados, circunstancia cuya reminiscencia podría afectar el normal devenir de las situaciones jurídicas, si no hubiera, en la actualidad, plena claridad respecto de los principios que irradian la actividad del Estado, dentro de los que se destaca el de buena fe, en sus dimensiones de respeto por el acto propio y confianza legítima.

Del mismo modo, es menester tener en cuenta que conforme a lo establecido en el artículo 1° de la Constitución Nacional, "Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general". Al respecto, la Honorable Corte Constitucional mediante Sentencia T-570 de 1992, definió que el Estado de Derecho se define como "aquel que consagra, protege y hace efectivos los derechos de las personas, sus garantías, y sus deberes. La protección de los derechos se íntegra como elemento definitorio del Estado Social de Derecho._ (...)

Sobre este principio ha dicho la Corte: "La buena fe incorpora el valor ético de la confianza.

En razón a esto tanto la administración como los administrados deben actuar conforme a las exigencias de la buena fe, sin olvidar "Que el derecho nunca debe ser manejado de espaldas a su fundamento ético que debe ser el factor informante y espiritualizador".

Lo anterior implica que, así como la administración pública no puede ejercer sus potestades defraudando la confianza debida a quienes con ella se relacionan, tampoco el administrado puede actuar en contra de aquellas exigencias éticas.

1. Que mi poderdante antes de proceder con la compra del bien inmueble descrito realizó en compañía de sus abogados un estudio del Título 080-103027, para constatar que el inmueble estuviera libre de cualquier gravamen, con lo cual una vez estuvo seguro de que no hubiera limitante o gravamen sobre la propiedad procedió con la adquisición del bien inmueble- descrito y posteriormente inscripción en la Oficina de Registros Públicos de Santa Marta, con lo cual bajo la anotación 007 de fecha 17-04-2018 con el radicación: 2018-080-6-3743, en la cual en el título 080-103027 fue registrada la Compraventa.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 35 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

2. En lo referente al Derecho de Propiedad que detenta mi poderdante manifiesto lo siguiente: La propiedad privada, derecho subjetivo propio de los regímenes liberales, está consagrada en el artículo 58 de la Constitución Política, este texto constitucional contiene seis principios que delimitan el contenido del derecho: "i) la garantía a la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles; ii) la protección y promoción de formas asociativas y solidarias de propiedad; iii) el reconocimiento del carácter limitable de la propiedad; iv) las condiciones de prevalencia del interés público o social sobre el interés privado; v) el señalamiento de su función social y ecológica. vi) las modalidades y los requisitos de la expropiación". (Negrilla y subrayado es nuestro)

3. Conforme a lo anterior, la Corte Constitucional ha establecido que el ejercicio del derecho a la propiedad privada de personas naturales y jurídicas no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas que se traduzcan en el desconocimiento del interés legítimo' que le asiste al propietario de obtener una utilidad económica sobre sus bienes, y de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición. (Sentencia C-006 de 1_993/ Sentencia C-428 de 1994. Sentencia C-216 de 1993 C-227 de 2011. M.P Juan Carlos Henao Pérez.).

4. Dentro del ordenamiento jurídico colombiano, se entiende que el derecho a la propiedad privada cuenta con protección constitucional y legal, Artículo 58 C.N.,[Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

5. De tal forma que como consta en la Inscripción 007, mi poderdante detenta un Derecho de Propiedad del cual adquirió y se ha manejado en forma lícita, por lo cual Requiero que se salvaguarde su Derecho de propiedad y por consiguiente.

Requiero que no se ordene bloque preventivo sobre el mismo, toda vez que una vez analizada la Resolución No. 017 de Marzo 12 de 2021, el Folio 080-103027, del cual es titular mi poderdante, no se encuentra dentro de los requeridos por los Peticionarios para que se constituya gravamen hipotecario y fuera de ello al adquirir el bien mi poderdante señor JOSE CARLOS CARIACIOLO IGLESIAS, guardó todas las medidas legales precautelares, por lo que realizó el estudio previo del título para así constatar que el inmueble gozaba de total sanidad legal y no tenía gravamen pendiente sobre él, es decir de buena fe adquirió con esta convicción.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 36 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

6. Mi poderdante a más de afrontar hacer parte de una actuación administrativa en esta entidad, se le están causando perjuicios que en este momento aún no se pueden cuantificar: Toda vez que tiene una Promesa de Venta del inmueble contenido en el folio de matrícula inmobiliaria: 080-1.03027; constituida con la promitente compradora Danelsy Piriedo, y debido a toda esta situación anómala que se viene presentando, ha debido aplazar la firma de la Escritura de Compra Venta y de no resolverse esta Actuación administrativa, deberá Rescindir el contrato y asumir el pago de la cláusula penal y arras de desistimiento contenidas en el Contrato de Promesa de Compra venta, además de los costos legales al tener que ser representado dentro de esta Actuación administrativa, fuera de afrontar el golpe moral al ver su patrimonio e inversión en riesgo y mucho más cuando antes de adquirir _el bien realizó todo el estudio legal para evitar riesgos en la compra e inversión patrimonial.

7. Asimismo, esta actuación administrativa .y las decisiones que se vienen tomando en ella, las cuales no se han realizado llenando la rigurosidad legal que esta requiere, se constituye en una clara amenaza a los derechos de Propiedad que detenta mi poderdante el cual están definidos en el folio **080-103027**, porque conforme a las actuaciones hasta ahora ejecutadas el interés y proyección del Registrador es imponer un gravamen hipotecario, bloquear su folio de registro inmobiliario, sacarlo del comercio jurídico y lesionar sus derechos válidamente adquiridos, extralimitándose .en funciones y sin competencia para ello, vulnerándose el debido": proceso, el derecho de la propiedad, el Derecho de Defensa, Principio de Buena Fe y principio de Legalidad.

Concluimos que esta Actuación Administrativa rompe con los principios de Buena Fe, de la Seguridad Jurídica y el respeto del acto propio, que consiste en la coherencia y seguridad jurídica que se debe predicar las actuaciones de la administración, con lo cual vulnera la misma norma rectora y específicamente con los lineamientos, principios y reglas fundamentales de la Ley 1579 de 2012 y con los instrumentos legales contenidos en la Ley 1437 de 2011 (Cpaca)"

4. El abogado José Rodolfo Martínez Camargo; en condición de apoderado de Jhon Hanner Godoy Ortiz y Olga Ortiz Barreto. Sin evidencia de radicación.

"a. La resolución recurrida ordena trasladar las anotaciones 1, 2 y 4 desde los folios 080-97668 hasta el 080-97672 hacia los folios de matrícula inmobiliaria 080-103035, entre otros; y trasladar las mismas anotaciones desde los folios 080-97688 y 080-97689 hacia los folios de matrícula inmobiliaria No. 080-103070, entre otros.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

La anterior decisión la fundamenta su despacho en que la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Centro Comercial Cristal Caribbean Hotel y Resort P. H. hizo nacer a la vida. Jurídica nuevas unidades inmobiliarias independientes, a las cuales era debido trasladar, todos los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes en los folios de matrícula de los cuales se derivan. Que no trasladar dichos gravámenes, limitaciones y afectaciones, constituye una transgresión de los derechos de sus titulares o beneficiarios como quiera que la tradición, además de demostrar la transferencia de derechos reales, sirve de publicidad a las mutaciones, de medio probatorio y de solemnidad.

Lo anterior no se discute; sin embargo no se tuvieron en cuenta los derechos de los terceros afectados por el mencionado traslado, quienes adquirieron sus derechos fundados en la información publicitada en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

b. De otra parte considera su despacho que el error cometido por esa Oficina de Registro al no trasladar en el momento oportuno los mencionados gravámenes al momento de calificar la referida reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, no observa el principio de buena fe registra! y el principio de legalidad. Arguye su despacho que el adquirente o los adquirentes podían cerciorarse no solo de la procedencia del derecho de propiedad del vendedor y de su titularidad, si no de qué folio provenía la matrícula que identificaba el predio que iban a adquirir.

Lo mencionado no es otra cosa que trasladar a los terceros de buena fe las consecuencias de un error cometido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta. Lo cual rompe el equilibrio de las cargas públicas; pues pretender exigir al tercer adquirente que efectúe un riguroso estudio de títulos como el pretendido por su despacho, es exagerado, además de oneroso, y es hacer soportar una carga que no están obligados a soportar, pues el certificado que refleja la situación real del inmueble es el atinente a su matrícula inmobiliaria y no otros.

c. Su despacho reconoce que los titulares de las acreencias incurrieron en incuria o actitud negligente durante el tiempo que le concede la ley para ejercer sus derechos. Esa actitud de los acreedores no tiene por qué afectar a los propietarios y poseedores actuales de los respectivos inmuebles.

d. Igualmente su despacho vuelve a reconocer el error cometido por al abogado calificador al no cumplir con el deber de trasladar los gravámenes válida y oportunamente inscritos a las matrículas creadas como consecuencia de la inscripción de la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal. Y sin embargo decide corregir dicho error violando el principio de publicidad consagrado en el artículo 47 de la

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 38 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Ley 1579 del 2012 que establece: "Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efecto respecto de terceros si no desde la fecha de su inscripción o registro." Si ese registro o inscripción no se lleva a cabo al momento previsto en el artículo 51 de la mencionada ley, eso hace que los terceros de buena fe no puedan verse afectados por inscripciones efectuadas con posterioridad (más de 1 0 años después), por un acto de corrección en el registro inmobiliario.

e. En este caso es indiscutible el deber que tiene la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de corregir los errores en que haya incurrido por omitir el traslado de unos gravámenes a los folios de matrícula inmobiliaria derivados de un englobe y desenglobe determinados.

f. Lo que resulta odioso e ilegal es afectar con dicha corrección a terceros que no tenían por qué saber que en los folios de matrícula inmobiliaria de sus predios se inscribirían unos gravámenes que no tenían el deber legal de conocer; muy a pesar de que su despacho los conmine a efectuar rigurosos estudios de títulos que incluyan el examen de los folios matrices. Esta es una carga que la Administración no puede colocar sobre los hombros de los particulares, máxime cuando un estudio de títulos es un documento que debe ser elaborado por un experto y ello implica gastos que los particulares, en el caso específico que nos atañe, no tienen por qué sufragar, toda vez que son las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quienes tienen el deber legal de publicitar todas las afectaciones sobre un inmueble y en particular sus gravámenes, para que los terceros adquirentes puedan tomar las decisiones de compra respectivas.

La administración que ha cometido un error por omisión, no puede, sin violar la ley, descargar su responsabilidad diciendo que el particular ha debido hacer un estudio de títulos al folio matriz del cual se desprendió el Folio de matrícula inmobiliario del inmueble que desea adquirir. Esto es contrario a los principios que informan el Derecho inmobiliario registra! e ilegal.

Dice el doctor Eduardo Caicedo Escobar en su libro Derecho Inmobiliario Registra!, segunda edición, Editorial Temis S.A., 2001, página 264, párrafo séptimo que: "El Estado, al crear un determinado registro, busca ofrecer o garantizar la seguridad, que es jurídica, en la medida que su cumplimiento sea inexorable, coercitivo y justo. De tal manera que cualquier miembro de la sociedad interesado en conocer la situación jurídica - incluso el titular del derecho personal o real que ha tenido acceso al registro - pueda tener seguridad y certeza de que la información consignada o inscrita es cierta y confiable, lo cual trae tranquilidad y paz a la sociedad".

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Continúa diciendo el doctor Caicedo Escobar: "Mientras el principio de legitimación protege al titular registra! con la presunción legal de apariencia de veracidad, el principio de la fe pública protege al tercer adquirente del titular inscrito una vez registrado el acto que le da tal connotación y cumplidos los requisitos legales. "Por el principio de la fe pública registra! se mantiene en la titularidad del derecho inscrito a terceros de buena fe cuya adquisición sea onerosa, si al celebrar negocios jurídicos válidos han confiado en el **CONTENIDO DEL REGISTRO INEXACTO** (mayúsculas y negrilla nuestras). La legitimación y la fe pública registra! posibilitan presumir la exactitud del registro, y de su vigencia y alcance depende el grado de seguridad ofrecido. "Una vez que en el registro se toma razón del acto, título, hecho o negocio jurídico, tiene que existir un medio que facilite su conocimiento actual o eventual a quienes tengan algún interés legítimo. De no ser así se desvirtuaría su razón de ser, operaría la clandestinidad, la incertidumbre y la inseguridad. La publicidad es válida así esté reservada a un reducido número de personas que puedan tener acceso a la información, y con esta limitación no se rompe el principio, pues este ha de estar al servicio de los sujetos que en razón de la ley o el reglamento requieren de ese conocimiento para la toma de decisiones."

Así las cosas, la actuación de la oficina de instrumentos públicos está violando los principios de la actuación administrativa, esto es, de transparencia, publicidad, eficiencia y eficacia, y defraudando la confianza legítima de los actuales poseedores y propietarios de los inmuebles, en los que ordena la inscripción de unas garantías hipotecarias de las cuales no se tenía conocimiento.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos olvida que la finalidad primordial de esta entidad es salvaguardar el principio de seguridad jurídica, de manera que no se sorprenda a los usuarios con anotaciones posteriores, precisamente porque es el único medio que se tiene para constatar la situación jurídica real de los inmuebles, garantizando la paz y tranquilidad en los negocios jurídicos que se celebran a diario. Un defectuoso funcionamiento de la entidad no puede recaer más tarde en los intereses de terceros de buena fe que depositaron su confianza en el Estado y en el servicio público que presta esta entidad.

De aceptarse la tesis de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta, en el sentido que por haberse tratado de un error involuntario de sus propios funcionarios, y que al ser auténticas las garantías, es entonces procedente corregir un error de tal magnitud, se desnaturaliza el objetivo de la oficina de instrumentos públicos, que no es otra que darle publicidad, certeza y confianza y seguridad a las transacciones que

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 40 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

realizan los usuarios, de tal manera, que al pretender hacer cargar con un error de la oficina a los actuales propietarios y poseedores no se acompasa con la finalidad de esa entidad.

Al respecto, el H. Consejo de Estado que a su vez cita a la H. Corte Constitucional, explicó el deber de la administración de garantizar el principio de la publicidad, información, confianza y el respeto por los actos propios, así: *"El artículo 83 de la Constitución establece que las actuaciones de los particulares y de la Administración se deben ceñir a los postulados de la buena fe. Sobre el principio de la buena fe y su relación con los principios de confianza legítima y respeto del acto propio, la Corte Constitucional en sentencia T-321 de 2007, explicó: "De conformidad con la jurisprudencia constitucional, las relaciones entre sujetos jurídicos debe regirse por el principio de buena fe, que comporta de una parte, un deber de proceder con lealtad en las relaciones jurídicas y, de otra, el derecho a esperar que los demás procedan de la misma forma. (...) La jurisprudencia constitucional ha señalado que el respeto por el acto propio contiene el deber de comportarse de manera consecuente con las actuaciones precedentes de manera que no se sorprenda a la otra parte con conductas que, por ser contrarias, defrauden sus expectativas legítimamente fundadas. (...) La Sala debe manifestar que la aplicación del principio de confianza legítima presupone la existencia de expectativas serias y fundadas, cuya conformación debe ser consecuente con actuaciones precedentes de la administración que generen la convicción de estabilidad en el estado de cosas anterior." (Resalta la Sala) De esta manera, el artículo 83 de la Constitución protege a los administrados que por razones objetivas, serias y legítimamente fundadas confían en las regulaciones de la Administración, frente a los cambios repentinos que se puedan presentar en las decisiones de ésta."*

En caso de que la oficina de instrumentos públicos de Santa Marta persista en registrar las garantías hipotecarias, que por negligencia de los mismos interesados y de la entidad, no se hizo dentro del plazo que establece la Ley, se estaría causando un daño antijurídico a mi cliente y por ende, una falla en el servicio, razón por la cual provocaría un litigio de responsabilidad patrimonial del Estado con acciones de repetición en contra de las personas que_ infringieron el daño. ya se ha pronunciado y catalogado como un daño antijurídico este tipo de actuaciones que desdibujan el objeto y función de la oficina de instrumentos públicos, explicando los alcances de la misma y la función e importancia que tiene en la sociedad este tipo de registro. Así discurrió esa Corporación: (.. :) *no debe olvidarse que el registro de instrumentos públicos, como ya lo ha referido esta Corporación, es la institución a través de la cual se realiza la tradición de los derechos*

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 41 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

reales que recaen sobre bienes inmuebles o de cualquier otro acto, mediante la inscripción del título documental en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria (art. 756 CC). Este servicio público también está concebido para darle publicidad a los actos jurídicos que se produzcan respecto de los bienes inmuebles y para que los mismos sean oponibles respecto de terceros (arts. 2 y 44 dec. 1250 de 1970). Es por ello que para informar respecto de la situación jurídica de un bien inmueble, la autoridad encargada del registro de instrumentos públicos además tiene la función de expedir los certificados de registro de instrumentos públicos, la cual requiere de: "quien la ejerce, del funcionario que la ejecuta, un comportamiento sigiloso a más de cauto, pues ella tiene como objeto entre otros el bienestar de sus asociados; es la función administrativa LA DE EJECUCIÓN DE LA LEY, la que si cumple de acuerdo con su mandato fiel evitará juicios como estos y fomentará una FE ciega y una crítica positiva en su favor". La Sala ha precisado que no basta con demostrar la falla en la prestación del servicio público registral, ya que es indispensable acreditar ADEMÁS que el daño cuya reparación se demanda tuvo por causa directa la acción o la omisión de la administración, de manera que la obligación indemnizatoria surge de la información equivocada suministrada mediante la expedición de certificaciones sobre dichos folios."

Este precedente jurisprudencia! permite concluir que, no solo la actuación que está adelantando y pretende hacer la Oficina de Instrumentos Públicos causará un perjuicio antijurídico sobre los propietarios y poseedores de los inmuebles en los cuales se pretenda registrar unas garantías de hace más de diez (10) años, sino, también, que por haber adquirido y poseer los inmuebles sin que en su certificado de libertad y tradición apareciera este tipo de anotaciones, no le son ahora oponibles, pues tienen la calidad de terceros de buena fe.

En esa misma oportunidad, el Consejo de Estado explicó la función del certificado de libertad y tradición, y su importancia para los usuarios, así: "Cabe recordar que el certificado del Registrador es el único medio de que disponen los usuarios del servicio para conocer la situación jurídica de un inmueble; y, confían en que el certificado que les expide la oficina de Registro corresponde a la realidad.

En el caso concreto, se observa que cuando la [demandante] solicitó por primera vez el certificado de tradición y libertad del inmueble de la señora [...], no aparecía ningún tipo de anotación que señalara algún gravamen sobre el mismo, lo cual generó plena confianza para proceder a entregar las sumas de dinero dadas en calidad de mutuo, sumado al convencimiento de que nada impediría el registro del gravamen.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

En consecuencia, el daño cuya reparación se demandó tuvo como causa directa la prestación irregular del servicio público de registro, razón por la cual se tendrá que dar la correspondiente indemnización. [...] La Sala encuentra acertada la indemnización reconocida por el Tribunal de Instancia a favor de la [actora], pues en realidad los perjuicios materiales causados por concepto de daño emergente fueron acreditados. [...] En consecuencia, se procederá a actualizar la suma reconocida por el a quo, desde el momento en que se hizo dicho reconocimiento en la sentencia de primera instancia hasta la fecha."

En conclusión, se solicita de manera respetuosa que se de aplicación a los principios del derecho registral, en especial, el de la buena fe, en el sentido que las anotaciones que se pretenden hacer, para incluir unas garantías hipotecarias en los inmuebles, se tengan como no oponibles a mis clientes, que son terceros de buena fe, pues de lo contrario se incurra en una falla del servicio del Estado, y se violaría. Cada uno de los pilares que fundamentan a la Oficina de Instrumentos Públicos, en el ejercicio de esa función pública de darle publicidad y certeza a los usuarios en sus transacciones.

5. El señor Luis Ignacio Diazgranados Villareal, manifestando como consideraciones en su condición de poseedor mediante Radicado 0802022ER00169 el primero de marzo de 2022.

"Principios de la seguridad Jurídica.

1. El artículo 13 de la Constitución Política señala que "Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados. El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan."

2. En tal sentido, el principio de la seguridad jurídica en derecho exige únicamente que las normas actualmente vigentes sean estables en el tiempo y que los actores económicos puedan hacer predicciones más o menos firmes de cómo los tribunales resolverán sus disputas en caso de conflicto.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 43 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

3. Bajo el mencionado principio, las leyes que rigen el registro notarial deben ser aplicadas por los funcionarios públicos de tal manera que su actividad otorgue la garantía al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de aquellos. En resumen, la seguridad jurídica es la «*certeza de/derecho*» que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

4. Es. Así como el Estatuto Orgánico de Registro • la Ley 1579 de 2012, en su artículo 28. Señaló: "Artículo 28 Oportunidad especial para el registro. *La hipoteca y el patrimonio de familia solo podrán inscribirse en el registro inmobiliario dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento (...)*" (He subrayado)
Tal disposición debe leerse en armonía con lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley 223 de 1995 que señala que el registro debe realizarse dentro de los 2 meses posteriores a la celebración del negocio jurídico cuando se celebra en el territorio colombiano y 3 meses cuando se otorga en el exterior.

5. En el mismo sentido, el artículo 46 del Estatuto Orgánico-de Registro- la ley 1579 de 2012 "Artículo 46. Mérito probatorio. Ninguno de los títulos o-instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá-mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro" (He subrayado)

6. La disposición reconoce el para efectos registrales la importancia del principio Constitucional de la seguridad jurídica. Así las cosas, y siguiendo el principio constitucional consagrado en el artículo 13 y 83 de la Constitución Política, en conjunto con los artículos 28 y 46 de la Ley 1579 de 2012; claramente se puede inferir que la-corrección de un error en el folio de matrícula de un inmueble; no puede realizarse por parte de los señores funcionarios públicos de la oficina de registro, sin considerar los derechos de terceros que con su acción vulneran sin justificación alguna tales derechos protegidos constitucionalmente.

7. En tal sentido, la corrección que pretende no puede afectar a terceros de buena fe, tal y como lo señala expresamente el artículo 59 de la Ley 1579. En el caso objeto de recurso, para la citada corrección que pretende hacer su Despacho, tiene que tener en

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

cuenta a los propietarios y poseedores de buena fe, que se verían afectados de manera injustificada por tal actuación y que pretende premiar a un acreedor que no fue diligente en el registro de la medida cautelar expedida hace más de 10 años.

El debido proceso y el derecho de defensa.

8. Los derechos otorgados a los propietarios y poseedores de buena fe por la Constitución Política y la Ley, solamente pueden garantizarse por el seguimiento del debido proceso, que debe entenderse como una manifestación del Estado que busca proteger al individuo frente a las actuaciones de las autoridades públicas, procurando en todo momento el respeto a las formas propias de cada proceso de registro de instrumentos públicos. Es así como el artículo 29 del ordenamiento constitucional lo consagra expresamente "para toda clase de actuaciones judiciales o administrativas".

En tal orden de ideas, las situaciones de controversia que surjan de cualquier tipo de proceso, requieren de una regulación jurídica previa que limite los poderes del Estado y establezcan el respeto de los derechos y obligaciones de los sujetos procesales, de manera que ninguna actuación de las autoridades dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentren sujetas a los procedimientos señalados en la ley o los reglamentos.

9. De lo anotado sobre la aplicación del principio del debido proceso, se desprende que los administrados tienen derecho a conocer las actuaciones de la administración, a pedir y a controvertir las pruebas, a ejercer con plenitud su derecho de defensa, a impugnar los actos administrativos y en fin a gozar de todas las garantías establecidas en su beneficio.

10. En tal orden de cosas, si bien es cierto que en mi situación como poseedor de buena fe tengo que seguir los procedimientos de reconocimiento de ordena la ley, los funcionarios públicos en sus funciones de registro de instrumentos públicos, están sometidos a la Ley y que su aplicación debe estar regentada por un "relevante espíritu de justicia" y que no le es permitido incurrir en abuso de autoridad o desviación de poderes, conforme a lo dispuesto por la Constitución Política.

11. El debido proceso entonces, es un principio jurídico procesal según el cual toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, tendientes a asegurar un resultado justo y equitativo dentro del proceso, y a permitirle tener oportunidad de ser oído y hacer valer sus pretensiones frente a las autoridades administrativas.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Violación del principio de la Confianza Legítima.

12. Pretender la corrección extemporánea de los folios de matrícula inmobiliaria número 080-97691 y 80-97692 por las falencias generadas dentro del expediente de la referencia, atentaría contra el principio de la confianza legítima toda vez que la pretendida corrección se hace contrariando el principio de la buena fe contenido en el artículo 83 de la Constitución Política que ordena que las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas.

13. No reconocer dicho hecho o pretender aplicar disposiciones inexistentes pondría en peligro el denominado principio de la Confianza Legítima en virtud del cual, se obliga a la administración "(...) a dispensar su protección, en caso de alteración sensible de situaciones en cuya durabilidad podían legítimamente confiar los afectados. Esa modificación legal, obliga a la administración a proporcionarles en todo caso tiempo y medios, para reequilibrar su posición o adaptarse a la nueva situación, lo que dicho de otro modo implica una condena de los cambios bruscos adoptados por sorpresa y sin las cautelas aludidas." Sentencia Corte Constitucional T-617 de 1995 ponente Alejandro Martínez Caballero.

14. De otra parte, sobre el mismo tema, se pronunció la corte constitucional en sentencia T020/00 con ponencia del magistrado José Gregorio Hernández, al manifestar: "La confianza legítima es un principio que, como lo ha destacado la Corte, deriva de los postulados constitucionales de seguridad jurídica, respecto al acto propio y buena fe, y busca proteger al administrado frente a las modificaciones intempestivas que adopte la Administración, desconociendo antecedentes en los cuales aquel se fundó para continuar en el ejercicio de una actividad o en el reclamo de ciertas condiciones o reglas aplicables a su relación con las autoridades.

(...)

El ejemplo que ha utilizado la jurisprudencia para ilustrar los alcances del principio enunciado es justamente el que, con perfiles similares al presente, muestra la circunstancia de una persona ante la Administración cuando ésta decide sorpresivamente prohibir una actividad o práctica que era permitida, lícita y aun auspiciada por la autoridad, según sus actuaciones anteriores. En tales eventos es deber del Estado facilitar a todos aquellos que ejecutaban la práctica o desempeñaban

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 46 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

la actividad respecto de la cual se ha producido el cambio en las políticas administrativas una adaptación razonable, en términos tales que la implantación abrupta de los nuevos criterios no signifique daño o perturbación para el ejercicio de sus derechos."

15. No puede pretenderse por parte de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, registrar una corrección extemporánea. De ser así se estaría violando el principio ante mencionado en detrimento de mis intereses como poseedor de buena fe.

16. En consecuencia de los supuestos de hecho y derecho enseñados en el presente libelo, se configuran los elementos señalados por el C.P.A.C.A, El Estatuto De Registro y la Constitución Política para revocar los actos administrativos objeto del presente recurso."

6. Por último, se tendrá en cuenta la petición sin sustento adicional del recurso presentado por la firma TGI Grupo de Energía de Bogotá, signado por su apoderada, la señora Piedad Constanza Fuentes Rodríguez, sin evidencia de radicado; en el siguiente sentido:

"PRIMERA: Revocar la Resolución No. 009 del 25 de enero de 2022 emitida por este Despacho, "Por la cual se decide la Actuación administrativa No. 080-AA-2019-08" y se ordena el traslado de las escrituras públicas Nos. 1867 del 30 de octubre de 2007 de la Notaria Octava de Barranquilla, 332 del 23 de febrero de 2008 de la Notaria Octava de Barranquilla, 1210 del 11 de mayo de 2009 de la Notaria Segunda de Barranquilla, inscritas en las anotaciones 1, 2 y 4 de los folios de matrícula inmobiliaria No. 080-97669, 080-97672, 080-97670, 080-97668 y 080-97671 respectivamente, al inmueble 080-103030, sobre el cual TGI S.A. ESP cuenta con un derecho de hipoteca.

SEGUNDA: No proceder con el traslado de las escrituras públicas Nos. 1867 del 30 de octubre de 2007 de la Notaria Octava de Barranquilla 332 del 23 de febrero de 2008 de la Notaria Octava de Barranquilla, 1210 del 11 de mayo de 2009 de la Notaria Segunda de Barranquilla, inscritas en las anotaciones 1,2 y 4 de los folios de matrícula inmobiliaria No. 080-97669, 080-97672, 080-97670, 080-97668 y 080-97671 respectivamente, al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-103030 y demás inmuebles referidos en la parte resolutive de la Resolución No. 009 del 25 de enero de 2022."

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 47 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

VI. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA.

CONSIDERACIONES DE LA RESOLUCION 052 DEL 5 DE ABRIL DE 2022

“(…)

La ley 1437 de 2011 regula la procedencia de los recursos contra los actos administrativos, y en materia de reposición y apelación establece:

"ARTÍCULO 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN, Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito 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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, sí a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción. Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios."

El acto administrativo - Resolución 009 del 25 de enero de 2022- fue notificado por medios electrónicos a los interesados, según comunicación enviada el día 31 de enero de los corrientes, y el día 09 de marzo de 2022 fue publicada en la página de la SNR, tal y como consta en certificación anexa al expediente y suscrita por Luz Dary Rojas González del grupo de comunicaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro.

El día 07-02-2022, el doctor Nelson Augusto Martínez, apoderado de los señores: José Edgar Guerrero López, Didier Parra Navarro, Yadira del Carmen Zúñiga, José Antonio

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 48 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Padilla Aguilar, Robinson Rodrigo Mora Mahecha, María Cristina Vieira de Sanz, titulares de derechos reales sobre los predios identificados con matrículas Nos. 080-103032-103034-103025-103026 y 080-103051, formulo recurso de reposición y en su subsidio apelación en contra de la Resolución 009 de 2022, solicitando la revocatoria total de la misma, por considerarla ilegal y que atenta en contra de la buena fe, pues aun cuando se reconoce la facultad para realizar correcciones de errores en las matrículas, no se puede después de 10 años realizar cambio como el ordenado, según su decir "No puede esa entidad aprovecharse de su propio error en detrimento de los intereses de unos terceros particulares que adquieren unos bienes de buena fe y confiando en la seguridad jurídica de esa institución."

Asimismo, considera que el registro de tales hipotecas es un imposible legal por extemporáneo, según lo estatuido en art 28 de la ley 1579 de 2012, además que el descuido del calificador no se puede imputar a sus poderdantes, permitirlo sería violentar los principios del debido proceso, seguridad jurídica, confianza legítima, entre otros.

El Doctor Alexander Manuel Britto, en representación de Jaime de Jesús Suaza prieto, Gloria Stella Sánchez de Suaza (titulares 080-103054) y José Daniel Ríos Roncallo (089-103031), formula su recurso exponiendo entre otros: i) aplicar la ley más favorable con fundamento en los principios de favorabilidad, irretroactividad y no ultractividad de la ley - para ello afirma se debe dar aplicación al decreto 1250 de 1970, el cual no permitía hacer correcciones en el registro sino se contaba con el asentimiento expreso de los interesados, o por orden judicial, además que se debe tener en cuenta la inoponibilidad de la hipoteca (art. 46 ibídem) por el transcurso de más de 10 años. Dice que no se puede aplicar el art. 59 de la ley 1579 de 2012, por cuanto la norma no estaba vigente al momento de la inscripción de la escritura pública 7982 de 2010 de la Notaria 2ª. De Santa Marta; ii) Continúa el censor, concluyendo que el principio de aplicación inmediata de un ley procedimental tiene excepciones cuando hay de por medio derechos adquiridos (art.58 C.P.); iii) tampoco es dable acceder a las pretensiones de los señores Ramírez Londoño, toda vez que el paso del tiempo y su descuido provoco la extinción del derecho como acreedor hipotecario, yendo en contra del principio de legalidad el revivir los términos para quien actuó con descuido; iv) Sus defendidos son adquirentes de buena fe exenta de culpa, quienes confiando en la seguridad jurídica que les confería el folio de matrícula accedieron a realizar el negocio jurídico sobre los mismos, al paso que igualmente se viola el principio de rogación propio del derecho registra! (arts. 2, 22, 23, 29 decreto 1250 de 1970) como quiera que dentro de la solicitud de los Señores

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 49 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Ramírez Londoño, no se encuentra relacionadas las matrículas inmobiliarias de propiedad de sus poderdantes; v), el error de la administración causa grave perjuicio a sus representados, falla en el servicio que llevo a que se confiara que los predios no soportaban gravamen real alguno, finalmente solicita que se revoque la resolución 009 de 2022y en su lugar se cancele la inscripción de gravamen hipotecario sobre la matrícula No. 080-103054, y 080-103031.

El día 15 de febrero de 2022 la Dra. Marisel del Carmen Cabarcas actuando en representación del señor Jase Carlos Caraciolo Iglesias (080-103027), formulo recurso de reposición y en subsidio apelación en el cual hace una amplia exposición del significado y contenido de los diferentes principios registrales (rogación, especialidad, prioridad o rango, legalidad, legitimidad etc.), para concluir que la actuación administrativa: “. Rompe con los principios de Buena Fe, de la Seguridad Jurídica y el respeto del acto propio, que consiste en la coherencia y seguridad jurídica que se debe predicar las actuaciones de la administración... ”; solicita pues que se salvaguarden los derechos a la propiedad, la defensa y el debido proceso de su prohijado, absteniéndose esta Oficina de realizar cambios que conlleven la imposición de gravamen alguno en la matrícula No. 080-103027, además que se declare nulo todo el proceso y la actuación administrativa que está en trámite.

El día 11 de febrero de 2022, el Dr. José Rodolfo Martínez Camargo, representante jurídico del señor Jhon Hanner Godoy Ortiz, y Oiga Ortiz Barreto, formulo recurso e reposición y en subsidio apelación en contra de la Resolución 009 de 2022 argumentando principalmente que: sus poderdantes tienen derechos dentro de las matrículas Nos. 080-103035 y 103070, y que la decisión adoptada implica trasladar las consecuencias derivadas de un error registro a terceros adquirentes de buena fe, quienes confían en la situación que refleja el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, razón por la cual el gravamen que se pretende trasladar les es inoponible, además que tal proceder va en contra de los principios de la publicidad, información, confianza y respeto por los actos propios.

El día 01-03-2022, el señor Luis Ignacio Diazgranados, actuando como poseedor del predio identificado con el F.M.I. 080-103078 y 080-103079, formula recurso reconociendo la extemporaneidad del mismo pero argumentando que ello fue consecuencia derivada de afecciones que sufrió a causa del Covid-19; Fundamenta su recurso diciendo que efectuar la corrección seria afectar los derechos de propietarios y poseedores de buena fe, agregando que también existiría violación al debido proceso,

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 50 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

y a la confianza legítima; el recurso interpuesto por el señor Luis Ignacio Diazgranos NO podrá ser tenido en cuenta por extemporáneo como el mismo lo manifestó en su escrito, sin que la simple afirmación acerca de complicaciones por covid sea suficiente, toda vez que como se sabe los términos legales son perentorios y no sujetos a la libre disposición de las partes ni de los funcionarios encargados de hacerlos respetar. No obstante, se observa que sus fundamentos de hecho y derecho son por demás similares a los de aquellos quienes si formularon su recurso dentro de los términos ley, con lo cual - en la práctica se dará respuesta a su inconformidad.

Entrando en materia, como se señaló en el acto objeto de estos recursos, la reforma a la propiedad horizontal, formalizada mediante escritura pública No. 792 del 29-04-201 otorgada en la Notaria 2^a. de Santa Marta, contenía dos actos esencialmente: un englobe de predios privados de la copropiedad, y simultáneamente, una redistribución del área englobada, naciendo a la vida jurídica nuevas unidades inmobiliarias independientes, a las cuales era debido trasladar todos los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes en los folios de matrícula de los cuales se derivan (art. 50 Decreto 1250 de 1970, arts. 50 y 51 ley 1579 de 2012). No trasladar los gravámenes, limitaciones y afectaciones INSCRITAS y VIGENTES, constituye una transgresión de los derechos reales de sus titulares o beneficiarios, como quiera que la tradición además de demostrar la transferencia de derechos reales (art. 756 C.C.), sirve de publicidad a las mutaciones (transferencia, limitación, gravamen, declaración, modificación del dominio), y, de medio probatorio y de solemnidad (art. art. 2 ley 1579 de 2012).

Brilla por su ausencia el acto por medio del cual se cancelan los gravámenes reales que estaban inscritos - oportuna y válidamente- en los predios involucrados en este trámite, así como tampoco se observa orden proveniente de autoridad judicial competente por medio de la cual se ordena la cancelación de estos, hecho insoslayable para esta entidad y que evidencia la necesidad de que estos derechos se reflejen en las matrículas, en claro respeto a lo preceptuado por el art. 62 de la Ley 1579 de 2012. Se reitera que no es admisible el argumento tendiente a desacreditar la oportunidad en la inscripción de los gravámenes hipotecarios acudiendo al contenido del art 28 ibídem, como quiera que el instrumento público contentivo de aquellas SI fue inscrito oportunamente, pero por una inconsistencia no fueron trasladados a las matrículas segregadas con motivo de la plurimencionada reforma al reglamento de la propiedad horizontal del Edificio Cristal Caribbean P.H.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 51 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

La decisión adoptada y todo el trámite surtido ha sido garantista de todos los derechos que se dicen conculcados, en especial el debido proceso, el derecho a la defensa ya la contradicción, prueba de ello es que han tenido pleno conocimiento y oportunidad de comparecer a discutir y aportar pruebas, y finalmente impugnar la decisión adoptada.

Como es evidente, se utilizó el mecanismo previsto en la ley para corregir los yerros que por omisión se cometieron y afectaban la legalidad del acto de inscripción (decreto 01 de 1984, art. 59 ley 1579 de 2012, art. 34 y ss ley 1437 de 2011), garantizándose en todo momento la comunicación y notificación a todos los interesados, quienes a pesar de todo lo dicho, no van a perder su derecho de dominio, aquel que adquirieron presumiblemente de buena fe confiando en la información que los folios de matrícula reportaban (inciso segundo art. 768' del C.C.)

Respecto a las facultades de las Oficinas de Instrumentos Públicos para realizar correcciones, dijo el H.Mag. Luis Armando Toloza Villabona:

"Con todo, el mencionado ejercicio de corrección no refuta el principio de la buena fe registral, por el contrario, lo reafirma, pues subsiste y cobra fuerza, según se expuso en líneas anteriores, siempre y cuando el otro elemento fundante del registro inmobiliario, el de la legalidad, haya resultado efectivo, y de no ser así, se impone al Estado materializarlo, conminándolo a enmendar los errores registrales del pasado en procura de sanearlos con verdad y acierto, a través una actividad constante, confiable, y precisa." (Corte Suprema de Justicia, 11 de septiembre de 2019, SC3671-2019).

En lo atinente a la oportunidad de que da cuenta el art 28 de la Ley 1579 de 2012, no es aceptable la posición de algunos apoderados, como quiera que los gravámenes en cuestión SI fueron inscritos dentro de la oportunidad legal, según turnos de radicación: 2007-080-6-10936 (E.P. 1867-2007), 2008-080-6-1961 (E.P 0332-2008), 2009-080-6-4153 (E.P. 1210-2009), 2009-080-6-8082 (E.P. 2360-2009), 2009-080-6-11767 (E.P. 3453 DE 2009), lo que ocurrió fue -se reitera- que por error del abogado calificador no se cumplió con el deber de trasladar los gravámenes -VALIDAMENTE y OPORTUNAMENTE INSCRITOS- a las matrículas creadas como consecuencia de la inscripción de la reforma al reglamento de propiedad horizontal.

En lo que respecta a la competencia o no de esta Oficina para realizar la corrección que nos entretiene, se dice que no es posible aplicar el contenido del art. 59 de la ley 1579 de 2012, por cuanto tal disposición no estaba vigente al momento de la inscripción de la escritura 792 de 2010 de la Notaria 2ª de Santa Marta, olvidando que en materia de

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 52 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

procedimiento se debe aplicar la norma vigente al momento de inicio de las actuaciones, lo anterior en cumplimiento de la regla *tempus regit procesum*; en-tal virtud se dio inicio a la actuación en el año 2019, bajo la vigencia de la ley 1579 de 2012, que en su art 59 prevé la forma en la cual se debe realizar este tipo de correcciones que afectan la e situación jurídica de los involucrados, ajustándonos a lo previsto para las actuaciones administrativas en la ley 1437 de 2011, tramite anteriormente contemplado por el código contencioso administrativo (Título 1 , Decreto 01 del 02 de enero de 1984).

Asimismo, NO existe dentro de los antecedentes registrales estudiados, escrituras, certificados, orden judicial, administrativa o arbitral, que CANCELE los gravámenes hipotecarios renombrados en este pronunciamiento, requisito sine qua-non para proceder a cancelar una anotación en el registro (art. 40 dcto 1250 de 1970 y art. 62 ley 1579 de 2012); en consecuencia, los gravámenes hipotecarios constituidos en favor de Carlos Julio Ramirez y Alba Marina Ramirez, continuaron vigentes en las matrículas Nos.: 080-97580, 97589, 97600, 97622, 97646, 97649, 97650, 97651, 97652, 97653, 97654, 97655,97656, 97657, 97658, 97659, 97660, 97661, 97662, 97663, 97664, 97665, 97666, 97667,97668, 97669, 97670, 97671, 97672, 97673, 97674, 97675, 97676, 97677, 97678, 97679,97680, 97681, 97682, 97683, 97684, 97685, 97686, 97687, 97688, 97689, 97690, 97691,97692, 97693, 97694.

Finalmente, en punto de la inoponibilidad (art. 47 Ley 1579 de 2012), a que aluden algunos apoderados, no es aplicable de la forma que lo interpretan, pues baste recordar que los gravámenes si estaban inscritos oportunamente, y son claramente visibles en los folios de matrícula que aparecen, unos como matriz, y otros como segregados de los que acá se encuentran involucrados; todos y cada uno de los folios a los cuales se les ordenara trasladar los gravámenes reales, reflejan de que predio proviene, y este a su vez de cual proviene, de manera que lo que hizo falta fue un adecuado estudio de títulos al momento de adquirir los predios.

En virtud de lo anteriormente expuesto, este Despacho mantendrá la decisión tomada en Resolución 009 del 25 de enero del año en curso, y como quiera que el recurso de apelación fue interpuesto en debida forma, deberá concederse el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21 del decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014, y arts. 76 y 77 de la ley 1437 de 2011 (CPACA).”
(...).

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 53 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

VII. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCION DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Se procederá, por parte de este despacho, a realizar el respectivo estudio y análisis de cada uno de los documentos que conforman el acervo probatorio, así como los escritos contentivos de los recursos de apelación interpuestos por la totalidad de los recurrentes con la finalidad de determinar si las Resoluciones No. **052 del 5 de Abril de 2022 y 091 del 8 de Junio de 2022** se ajustan a nuestro ordenamiento jurídico y en especial, a las normas que regulan el registro de instrumentos públicos.

Es así como el caso *sub examine* se abordará bajo una serie de puntos que se desarrollarán a continuación:

1.- SOBRE EL OBJETO Y LA FINALIDAD DE LAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

En primer lugar, debemos comenzar diciendo que las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, se encuentran contenidas principalmente en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y en el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos, relativos a la inscripción de ciertos actos o documentos, las cuales se encuentran diseminadas por todo nuestro ordenamiento jurídico (como por ejemplo el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, etc.)

Es así como se puede señalar que la actividad registral se rige por normas especiales que regulan en esencia, la función más importante que tienen a cargo los Registradores de Instrumentos Públicos, como es la prestación del servicio público registral.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 54 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Este servicio público, a cargo del Estado y de primordial importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, cuenta con tres objetivos básicos¹ que se concretan de la siguiente manera y que son en últimas, la esencia de la función registral:

- 1.- 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.*
- 2.- Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.*
- 3.- Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.*

Ahora bien, debemos destacar la trascendencia de uno de los tres objetivos básicos citados anteriormente y sobre el cual gira la actividad registral, que no es otro distinto a **la publicidad de los instrumentos públicos o documentos inscritos**, que se torna de vital importancia en la actividad que desempeñan los Registradores de Instrumentos Públicos.

Reafirmando que nuestro legislador estableció la publicidad de los títulos o documentos inscritos como uno de los objetivos primordiales a cargo de las oficinas de registro de instrumentos públicos, como prestadoras del servicio público registral, no debemos olvidar que dicho objetivo es a la vez un principio de orden constitucional y legal al que se encuentra supeditado el Poder Público y en especial la Administración Pública, a través de las decisiones que profieren los servidores públicos y que permiten alcanzar los fines del Estado Social de Derecho.

De tal importancia resulta el principio de publicidad en materia registral, que al mismo se encuentran asociados otros principios de orden constitucional, tal y como sucede con los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.

Con relación con la trascendencia del principio de publicidad en materia registral, la Corte Constitucional² ha dicho lo siguiente:

¹ Artículo 2° de la Ley 1579 de 2012. Estos mismos objetivos los encontramos en el derogado artículo 2637 del Código Civil.

² Sentencia C-185 de 2003. M.P. Dr. Eduardo Montealegre Lynett.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 55 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

“(…)

El alcance del principio de publicidad registral y de la seguridad jurídica.

*4. Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad, **garantiza 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 negocial.***

En este sentido, las normas legales que desarrollan el principio de publicidad registral, además de constituir un desarrollo del principio de libertad de configuración normativa del legislador y estar amparadas por la presunción de constitucionalidad, se constituyen en desarrollo normativo de los artículos 58 (derechos adquiridos) y 333 (libertad de empresa) y concretan los principios y derechos de los artículos 20 (derecho a la información), 23 (derecho de petición), 74 (libre acceso a los documentos públicos) y 209 (principio de publicidad de la función pública) de la Constitución.

5. Así mismo, considera la Corte que el mandato del artículo 54 del Decreto Ley 1250 de 1970 (demandado), que obliga a las autoridades de registro a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula inmobiliaria de los bienes sujetos a registro, constituye una expresión más que obvia del principio de publicidad registral.

*Igualmente, considera que en esta disposición el Legislador delegado calificó de manera especial el principio de publicidad registral al imponer al registrador la obligación de realizar una **certificación fiel, lo que implica que la información a publicar deberá ser exacta, verdadera y reveladora; y total, lo que implica que dicha información deberá ser completa.***

Son entonces los principios de fidelidad y de integridad de la información registral los que, mediante la publicidad, permiten que el sistema de producción erigido sobre el reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales pueda funcionar de manera adecuada. (...) (Negrillas fuera del texto original)

Adviértase, que la Corte en este fallo de constitucionalidad, impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación de que la información que se publique en los folios de matrícula inmobiliaria³ debe ser fiel, exacta, verdadera, reveladora y completa, con fundamento en los principios de fidelidad y de integridad en la función registral.

³ Art. 8° de la Ley 1579 de 2012.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 56 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

De ahí que los Registradores de Instrumentos Públicos deben garantizar, con base en los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad, que la información reflejada en los folios de matrícula inmobiliaria⁴, con relación a un predio determinado, sea lo más exacta y veraz, es decir, que el certificado de tradición exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica.

Por esta razón, los títulos o documentos 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 o por el Registrador basados en el principio de legalidad⁵, estudiando y analizando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales exigidos por la normatividad vigente, para su consecuente inscripción o anotación.

No obstante lo anterior, debemos señalar que la actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, al ser realizada por personas, no está exenta, como toda labor humana, de que se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador o del funcionario calificador; o por incurrir en un yerro mecanográfico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la inscripción se realizó por una errónea interpretación jurídica del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la oficina de registro induce en error al funcionario calificador, como en el caso de un documento inexistente⁶; o cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes.

Igualmente, la falta de información o inconsistencias en los títulos inscritos en los Libros del Antiguo Sistema⁷, podrían causar en algunos casos, inconvenientes en la tradición

⁴ Ibid., art. 49.

⁵ Ibid., Literal d) del artículo 3° y artículo 16.

⁶ Ver Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

⁷ Recordemos que en vigencia del Título XLIII del Libro Cuarto del Código Civil y hasta la promulgación del Decreto 1250 de 1970, los Registradores de Instrumentos Públicos eran particulares, como sucede con los notarios, que prestaban el servicio registral, y los asientos registrales se llevaban en Libros (Libro Primero, Libro Segundo, Libro de Hipotecas, Libro Índice)

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 57 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

de un inmueble, pues no debemos olvidar que el derogado artículo 2652 del Código Civil establecía, que estaban sujetos a la formalidad del registro instrumentos públicos todos los actos, contratos o providencias que se inscriben en su mayoría hoy en día, así como *“todo documento que se otorgue o que se protocolice por ante un notario”* (sic), es decir, que a pesar de que esta clase de documentos no reunían las formalidades o requisitos de un acto, negocio jurídico o providencia susceptible de trasladar, mutar, gravar, limitar, constituir, enajenar o extinguir un derecho real y a pesar de que, por regla general, se inscribían en el Libro Segundo, no resulta en un hecho desconocido por parte de los Registradores, que esos documentos pudieron en algunos casos, terminar formando parte de la cadena traditicia de un predio, afectando con esto la veracidad de la información reflejada en la matrícula inmobiliaria.⁸

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio.

Como consecuencia de lo dicho anteriormente y para 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 matrículas inmobiliarias, cuando los mismos adolezcan de inconsistencias que no permitan reflejar la real y exacta situación jurídica de un predio.

Previendo la situación antes reseñada, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las oficinas de registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal⁹ o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

Frente a lo anterior tenemos, que cuando las oficinas de registro pretendan la corrección de errores que puedan modificar la situación jurídica de los inmuebles que se encuentra publicitada en los certificados de tradición o folios de matrícula inmobiliaria, debemos

⁸ Lo anterior no tiene como finalidad enumerar, como en una especie de listado o catalogo taxativo, todas las posibles inconsistencias o falencias que pueden afectar un folio de matrícula inmobiliaria, ni mucho menos generar con esto una imposición para el Registrador de Instrumentos Públicos frente a la concepción de lo que se puede enmarcar como un error en materia registral, pues estaríamos invadiendo el ámbito de su autonomía y de la libre configuración del criterio jurídico que debe imperar en sus decisiones. Sólo realizamos esta enunciación como un ejemplo de lo que puede encontrarse en el estudio jurídico realizado sobre las matrículas inmobiliarias objeto del presente trámite.

⁹ Como aquellos errores ortográficos, aritméticos, de digitación o mecanográficos que no afectan la naturaleza jurídica de los actos o el contenido esencial del mismo.

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 58 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

acudir expresamente al procedimiento diseñado para la actuación administrativa, siguiendo lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así las cosas, debemos aclarar que la actuación administrativa en el registro de instrumentos públicos tiene una finalidad distinta respecto de las actuaciones que adelantan otras entidades u órganos que pertenecen al Estado, pues en principio, aunque la actuación administrativa regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento o no, de los derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así como hacer efectivos o proteger estos mismos derechos o intereses, *cabe destacar que en materia registral, las actuaciones administrativas sólo tienen como finalidad establecer un procedimiento que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria, para que refleje su real situación jurídica.*

Luego de realizar un análisis del acervo probatorio recogido en el expediente, los argumentos del recurrente y los planteados por la primera instancia, la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, debe resolver si la decisión adoptada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta - Magdalena, en **LA RESOLUCIONE 009 DEL 25 DE ENERO DE 2022, LA RESOLUCION 052 DEL 5 DE ABRIL DE 2022, y LA RESOLUCION 091 DEL 8 DE JUNIO DE 2022**, se ajusta al ordenamiento legal o por el contrario lo infringe.

2.- SOBRE LA FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA No. 080-AA-2019-08 INICIADA POR LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA - MAGDALENA.

La finalidad de la actuación administrativa era establecer la real situación jurídica de las matrículas inmobiliarias Nos. 080-97616, 080-103018, 080-103019, 080-103023, 080-103033, 080-103053, 080-103055, 080-103071, 080-103078, 080-103079 y 080-103080. En el presente caso revisado los antecedentes tenemos:

VIII. PARA RESOLVER SE CONSIDERA

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 59 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Para dilucidar la problemática dentro del caso bajo examen, esta instancia analizará lo dispuesto en la **RESOLUCION 009 DEL 25 DE ENERO DE 2022**, mediante la cual se resuelve la actuación administrativa 080-AA-2019-08, así como **LA RESOLUCION 052 DEL 5 DE ABRIL DE 2022 y LA RESOLUCION 091 DEL 8 DE JUNIO DE 2022**, la cual resuelve el recurso de reposición y concede el de apelación ante esta subdirección. Así como **LA RESOLUCION 021 DEL 26 DE FEBRERO DE 2024** que adiciona las anteriormente mencionadas.

Teniendo en cuenta lo anterior, tendrá esta subdirección que pronunciarse frente al escrito de solicitud de corrección radicado por los señores Carlos Julio Ramírez Londoño y la señora Alba Marina Ramírez Londoño quienes actuaron en nombre propio; los dos solicitando sean incluidas las escrituras de constitución de hipoteca y sus respectivas ampliaciones las cuales no fueron trasladadas del folio matriz al momento de la apertura de los folios segregados.

Así las cosas, los solicitantes expresaron en sus escritos de solicitud de corrección, así como los recurrentes en los recursos de reposición y en subsidio los de apelación en contra de la **RESOLUCION 009 DEL 25 DE ENERO DE 2022**, que la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santa Marta – Magdalena; realizó la inscripción de un reglamento de Propiedad Horizontal en el folio Matriz 080-22224, el cual dio apertura a 121 folios de matrícula segregados, los cuales posteriormente sufrieron una reforma de reglamento de Propiedad Horizontal y a los cuales y en algunos de ellos, no se heredó la anotación de constitución de Hipoteca y ampliación de la misma a favor de los solicitantes; los señores Carlos Julio Ramírez Londoño y Alba Marina Ramírez Londoño.

En este estado del estudio, procederá esta subdirección a realizar una transcripción del actual Folio de Matricula Inmobiliaria 080-22224

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 03-01-1964 Radicación: 2135
Doc: ESCRITURA 1123 DEL 1963-12-07 00:00:00 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO:
\$18.750
ESPECIFICACION: 101 RATIFICACION COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio
incompleto)
DE: DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
A: GARCIA FRANK X

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 60 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 28-10-1968 Radicación: 2135
Doc: ESCRITURA 739 DEL 1968-08-24 00:00:00 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO:
\$200.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio
incompleto)
DE: GARCIA MELENDEZ FRANK
A: GARCIA OBERLI ROSE MARIE X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 14-05-1969 Radicación: 2135
Doc: ESCRITURA 353 DEL 1969-05-05 00:00:00 NOTARIA 2 DE SANTA MARTA VALOR ACTO:
\$200.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio
incompleto)
DE: GARCIA OBERLI ROSE MARIE
A: "URIBE & PELAEZ" X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 31-01-1985 Radicación: 719
Doc: ESCRITURA 7313 DEL 1984-10-02 00:00:00 NOTARIA 6 DE BOGOTA VALOR ACTO: \$1.500.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio
incompleto)
DE: "URIBE & PELAEZ Y CIA."
A: "JUANILLO Y JUANILLO & CIA.LTDA" X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 21-07-1986 Radicación: 2948
Doc: ESCRITURA 841 DEL 1986-06-27 00:00:00 NOTARIA 1 DE SANTA MARTA VALOR ACTO:
\$6.000.000
ESPECIFICACION: 999 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO AJENO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio
incompleto)
A: RUIZ RIVERA GERARDO DE JESUS

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 61 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 21-07-1986 Radicación: 2948
Doc: ESCRITURA 920 DEL 1986-07-21 00:00:00 NOTARIA 1 DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 999 ACLARACION ESC.841 JUNIO 27/86 (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio
incompleto)
A: RUIZ RIVERA GERARDO DE JESUS

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 22-12-1999 Radicación: 1999-9679
Doc: ESCRITURA 3600 DEL 1999-12-20 00:00:00 NOTARIA 3 DE SANTA MARTA VALOR ACTO:
\$50.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio
incompleto)
DE: JUANILLO Y JUANILLO CIA LTDA. X
A: GOMEZ ACEVEDO PEDRO CC 5025787

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 24-01-2000 Radicación: 2000-526
Doc: ESCRITURA 175 DEL 2000-01-20 00:00:00 NOTARIA 3 DE SANTA MARTA VALOR ACTO:
\$30.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA AMPLIACION (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio
incompleto)
DE: JUANILLO Y JUANILLO CIA. LTDA. JUANILLO LTDA. X
A: GOMEZ ACEVEDO PEDRO CC 5025787

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 31-01-2000 Radicación: 2000-720
Doc: ESCRITURA 106 DEL 2000-01-27 00:00:00 NOTARIA 1 DE SANTA MARTA VALOR ACTO:
\$70.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio
incompleto)
DE: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA. JUANILLO LTDA. NIT. 8603513745 X
A: SERNA DE AGUDELO BLANCA DORIS CC 29598378

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 62 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 27-03-2001 Radicación: 2001-1806
Doc: OFICIO 1611 DEL 2000-12-11 00:00:00 JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 402 EMBARGO HIPOTECARIO (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GOMEZ ACEVEDO PEDRO CC 5025787
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA. JUANILLO LTDA. NIT. 8603513745 X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 27-12-2004 Radicación: 2004-9656
Doc: OFICIO 250 DEL 2004-10-21 00:00:00 DISTRITO DE SANTA MARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DISTRITO TURISTICO,CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA NIT. 891780094
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA. JUANILLO LTDA. NIT. 8603513745 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 04-12-2006 Radicación: 2006-080-6-10283
Doc: OFICIO 477 DEL 2006-06-29 00:00:00 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 10
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL embargo (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GOMEZ ACEVEDO PEDRO
A: SOCIEDAD JUANILLO Y JUANILLO Y CIA. LTDA. X

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 04-12-2006 Radicación: 2006-080-6-10283
Doc: OFICIO 477 DEL 2006-06-29 00:00:00 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 63 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

DE: SERNA DE AGUDELO BLANCA DORIS
A: SOCIEDAD JUANILLO Y JUANILLO CIA. LTDA. X

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 04-12-2006 Radicación: 2006-080-6-10284
Doc: OFICIO 882 DEL 2006-10-31 00:00:00 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 13
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL embargo (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SERNA DE AGUDELO BLANCA DORIS
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA X

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 04-12-2006 Radicación: 2006-080-6-10284
Doc: OFICIO 882 DEL 2006-10-31 00:00:00 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL juzgado tercero civil municipal (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GOMEZ FORERO MARIA
A: SOCIEDAD JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 12-03-2007 Radicación: 2007-080-6-2398
Doc: ESCRITURA 515 DEL 2007-02-26 00:00:00 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$80.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GOMEZ ACEVEDO PEDRO CC 5025787
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA. JUANILLO LTDA. NIT. 8603513745 X

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 64 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 06-06-2007 Radicación: 2007-080-6-5439
Doc: OFICIO ODE502 DEL 2007-05-06 00:00:00 SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 11
ESPECIFICACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA X

ANOTACION: Nro 18 Fecha: 19-06-2007 Radicación: 2007-080-6-5732
Doc: ESCRITURA 0751 DEL 2007-05-08 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$70.000.000
Se cancela anotación No: 9
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SERNA DE AGUDELO BLANCA DORIS CC 29598378
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA. JUANILLO LTDA. NIT. 8603513745 X

ANOTACION: Nro 19 Fecha: 09-07-2007 Radicación: 2007-080-6-6543
Doc: OFICIO 116 DEL 2007-01-31 00:00:00 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 15
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GOMEZ FORERO MARIA
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA X

ANOTACION: Nro 20 Fecha: 09-07-2007 Radicación: 2007-080-6-6543
Doc: OFICIO 116 DEL 2007-01-31 00:00:00 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO (MEDIDA CAUTELAR)

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 65 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUIZ OBIOL VICENTA
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA X

ANOTACION: Nro 21 Fecha: 18-07-2007 Radicación: 2007-080-6-7064
Doc: OFICIO 0765 DEL 2007-06-28 00:00:00 JUZGADO TERCERO LABORAL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 20
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RUIZ OBIOL VICENTA MARIA
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA. JUANILLO LTDA. NIT. 8603513745 X

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 30-10-2007 Radicación: 2007-080-6-10936
Doc: ESCRITURA 1867 DEL 2007-10-30 00:00:00 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA. JUANILLO LTDA. NIT. 8603513745 X

ANOTACION: Nro 23 Fecha: 30-10-2007 Radicación: 2007-080-6-10936
Doc: ESCRITURA 1867 DEL 2007-10-30 00:00:00 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA VALOR ACTO: \$270.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JUANILLO Y JUANILLO Y CIA LTDA. JUANILLO LTDA. NIT. 8603513745
A: LOZANO CEDEÑO LUIS GONZAGA CC 12114988 X

ANOTACION: Nro 24 Fecha: 30-10-2007 Radicación: 2007-080-6-10936
Doc: ESCRITURA 1867 DEL 2007-10-30 00:00:00 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA VALOR

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 66 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LOZANO CEDEÑO LUIS GONZAGA CC 12114988 X
A: RAMIREZ LONDOÑO CARLOS JULIO CC 8709824

ANOTACION: Nro 25 Fecha: 25-02-2008 Radicación: 2008-080-6-1961
Doc: ESCRITURA 0332 DEL 2008-02-23 00:00:00 NOTARIA OCTAVA DE BARRANQUILLA VALOR
ACTO: \$200.000.000
ESPECIFICACION: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LOZANO CEDEÑO LUIS GONZAGA CC 12114988 X
A: RAMIREZ LONDOÑO CARLOS JULIO CC 8709824

ANOTACION: Nro 26 Fecha: 20-06-2008 Radicación: 2008-080-6-7032
Doc: ESCRITURA 218 DEL 2008-06-14 00:00:00 NOTARIA CUARTA DE SANTA MARTA VALOR ACTO:
\$0
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
(LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: LOZANO CEDEÑO LUIS GONZAGA CC 12114988 X

ANOTACION: Nro 27 Fecha: 07-05-2010 Radicación: 2010-080-6-4205
Doc: ESCRITURA 792 DEL 2010-04-29 00:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR
ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE MODIFICA EN EL CAPITULO CINCO EL ARTICULO 11, LAS AREAS PRIVADAS EN LA SUITES UBICADAS EN LOS PISOS 1, 2, 3 Y 4, ASI COMO TAMBIEN SE MODIFICA EL AREA PRIVADA DEL LOCAL NUMERO B-115A Y B-101A UBICADO EN EL PRIMER PISO (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CRISTAL CARIBBEAN HOTEL Y RESORT PROPIEDAD HORIZONTAL

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 67 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

Es evidente la existencia de la anotación que inscribe la hipoteca así como la de su ampliación, en las anotaciones 24 y 25 del folio, tal como lo confirmó la decisión adoptada en la Resolución 009 del 25 de enero de 2022. Una vez estudiados los argumentos expuestos por los recurrentes y los expresados por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Santa Marta, tanto en la resolución de su actuación administrativa como en las resoluciones que concedieron los recursos; acogeremos los argumentos de la misma, toda vez que, como en extenso se ha explicado a lo largo de esa resolución, el fin de la actuación administrativa no es otro diferente a que se exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica y esta subdirección está conforme con los argumentos expuestos en Resolución 009 de 2022 y en la respuesta dada por la oficina a los recursos, pues no existe razón diferente para la conclusión de esta.

Es necesario aclarar a los recurrentes mediante esta resolución, que la actuación administrativa adelantada por el señor Registrador de instrumentos Públicos de Santa Marta puede realizarse en cualquier momento; a petición de parte o de manera oficiosa, siempre y cuando este advierta que existe algún elemento que no demuestre la realidad jurídica de un folio al momento de su inicio y conclusión.

Por otro lado, y aclarando algunos de los argumentos en extenso mencionados por los recurrentes; tanto la hipoteca, como su adición si existían en el folio matriz; y es de recordar en ese momento que por un error del profesional calificador que dio apertura a los folios de matrícula segregados, no heredó dicha Hipoteca y dicha ampliación a las matrículas que aperturó fruto de la constitución del reglamento de propiedad horizontal.

Al abogado Martínez Camargo se le debe advertir que las correcciones a que dan lugar la resolución de esta segunda instancia no deben ser tomadas como “odiosas e ilegales” pues en extenso ha explicado la oficina de Registro e Instrumentos públicos la procedencia de la misma, la argumentación jurídica pertinente y no por dar cumplimiento normativo puede tratarse de odioso a un funcionario que si bien está reconociendo que cometió un error, también está cumpliendo con su deber de la guarda de la fe pública al realizar esta actuación administrativa.

Debe reconocer la Superintendencia de Notariado y Registro, que la oficina de Registro e Instrumentos públicos de Santa Marta si cometió un error al no haber realizado dicho

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 68 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

traslado, pero precisamente el estatuto en su artículo 59 contempla este tipo de falencias humanas y en razón de ello, se justifica la apertura y resolución de la actuación administrativa para llevar los folios de matrícula inmobiliaria a su actual y real estado jurídico y es por esta razón que se debe confirmar la resolución de primera instancia en su totalidad, la que con un detallado trabajo de corrección llevan dichas anotaciones a los folios correspondientes posteriores a la modificación del reglamento de Propiedad Horizontal.

Ante el argumento de la confianza legítima que expresa alguno de los recurrentes y ante su argumentos de haber contratado una firma de abogados que realizó un estudio de títulos el cual arrojó que no existía ningún gravamen, puede esta oficina asegurar que si el estudio de títulos recogió el Folio de Matrícula Inmobiliaria Matriz, en este existe tanto la hipoteca de constitución como su posterior ampliación, tal cual se demuestra en la transcripción de dicho folio realizada en el cuerpo de este documento; ahora bien, si no se tomó en cuenta el folio matriz al momento de la realización del mentado estudio, este quedo incompleto por lo cual no es argumento válido para atacar la resolución que da orden de trasladar tanto la hipoteca como su ampliación a los folios segregados del folio de matrícula inmobiliaria 080-22224.

Se debe aclarar también que el señor Luis Ignacio Diazgranados Villareal no demuestra suficientemente su legitimación por activa para actuar frente a la Resolución 009 de enero de 2022 que resuelve la actuación administrativa ampliamente citada en esta resolución, además por la extemporaneidad en la radicación de su escrito; no se tendrá en cuenta para la decisión final.

Por lo que sin más consideraciones en relación con la materia se confirmará la **RESOLUCION 009 DEL 25 DE ENERO DE 2022** proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

En consecuencia,

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 69 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la **RESOLUCION 009 DEL 25 DE ENERO DE 2022** que decidió la Actuación Administrativa No. **080-AA-2018-08**, proferida por el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Santa Marta, de acuerdo con las consideraciones de la presente decisión.

SEGUNDO: NOTIFICAR personalmente esta decisión a los abogados apoderados además de las siguientes personas:

- Nelson Augusto Martínez Bolaño; en condición de apoderado de José Edgar Guerrero López, Didier Parra Navarro, Yadira del Carmen Zúñiga Solís, Robinson Rodrigo Mora Mahecha y María Cristina Viera de Sanz al correo autorizado nelsonagusto5555@hotmail.com
- Alexander Manuel Britto Lora; en condición de apoderado de Jaime de Jesús Suaza Prieto y Gloria Stella Sánchez de Suaza y José Daniel Ríos Roncallo al correo autorizado albritt@hotmail.com, glencedime75@gmail.com al mabelsuaza32@hotmail.com y al correo electrónico alfredoriosdelahoz@gmail.com
- Marisel del Carmen Cabarcas Zabala; en condición de apoderada de José Carlos Cariaciolo Iglesias al correo autorizado divina0039@hotmail.com y mcabarcas@asesorialegal.net.co
- José Rodolfo Martínez Camargo; en condición de apoderado de Jhon Hanner Godoy Ortiz y Olga Ortiz Barreto al correo autorizado gerencia@ctbnb.com.co
- Piedad Constanza Fuentes Rodríguez al correo autorizado nolificaciones.judiciales@tgi.com.co
- Luis Ignacio Diazgranados a la Carrera 6 No 11- 27 de El Rodadero – Santa Marta

RESOLUCION NÚMERO

DE

Página 70 de 70

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se resuelve un Recurso de Apelación. Expediente SAJ-490-2022. ORIP de Santa Marta - Magdalena.

En el evento de que no pueda surtirse la notificación electrónica aquí ordenada, se COMISIONARA al Registrador de Instrumentos Públicos de Santa Marta para NOTIFICAR personalmente esta providencia.

En el evento de no ser posible, esta notificación se efectuará por aviso conforme lo dispone el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011).

Además se solicitará la publicación de la presente resolución en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.


TERCERO: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso según corresponda y en firme la decisión, remítase el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de origen, para su archivo y fines legales pertinentes

CUARTO: Contra esta decisión, no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su expedición. 29-02-2024

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



FERNANDO ALBERTO ACOSTA ARAUJO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. 314 
Exp. SAJ 490-2022
Revisó: PR