

RESOLUCIÓN No. 104
(Abril 15 de 2024)

“Por medio de la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la resolución No. 077 de marzo 12 de 2024 radicado A.A. 307-2023-019 matrícula inmobiliaria No. 307-17796 turno de corrección 2023-307-3-1237”

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE IL.PP.
DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011,

CONSIDERACIONES:

Mediante resolución 077 de marzo 12 de 2024 este despacho decidió de fondo la actuación administrativa A.A. 307-2023-019, dispuso:

ARTICULO PRIMERO: Dar por terminada la presente actuación administrativa y como consecuencia, denegar la cancelación de las anotaciones 10, 11, 14, 16, 17, 18, 20, 24, 25 y 26 del FMI 307-17796, deprecadas por el señor JOSE RICARDO CAÑON DIAZ por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

El fundamento de lo decidido se constituyó en:

Atendiendo los principios y trámite fijado en la ley 1579 de 2012 y 1437 de 2011, frente al caso sub exánime, este Despacho precisa:

Prima facie, este despacho advierte que el escrito que motivó el inicio de la actuación administrativa, no precisó los “presuntos errores” que pudiesen estar afectando la situación jurídica del inmueble con FMI 307-17796. Dedujo el peticionario que él JOSE RICARDO CAÑON DIAZ y CRISTIAN ALEXANDER CUELLAR son los únicos y legítimos dueños del inmueble.

1

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

En torno a determinar si se evidencia errores en las anotaciones 10, 11, 14, 16, 17, 18, 20, 24, 25 y 26, nos referiremos a cada una de ellas, para adoptar las decisiones que en derecho corresponda.

Estudiado el folio de matrícula inmobiliarias número 307-17796 se evidencia lo siguiente, en cuanto a la situación Jurídica que enfrenta las inscripciones que en su momento histórico se efectuaron.

Seguidamente se realizó el estudio de cada una de las anotaciones cuya cancelación se pretendía, para lo cual se llegó a la conclusión sobre la ausencia de error y por ende se mantuvo incólume cada una de ellas.

Esto es, se mantuvo las inscripciones 10, 11, 14, 16, 17, 18, 20, 24, 25 y 26.

De la inconformidad

Notificada la decisión, oportunamente CARLOS ANSELMO ORTIZ LOZANO apoderado de la señora GILMA LEONR GARZON DE GARCIA, mediante escrito radicado No. 3072023ER00437 de 03.04.3024 acude por vía de reposición y en subsidio apelación, con la finalidad que se adicione la decisión respecto a la invalidez de la anotación 19 por ser fraudulenta e ilegal.

Para resolver se considera:

La ley 1579 de 2012 señala:

“Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

Artículo 60. Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

De otra parte, la citada ley 1579 de 2012 Estatuto de registro de instrumentos públicos, establece:

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.

Artículo 3º. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral 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.

3

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario; 6

f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

En cuanto a los actos, títulos y documentos sometidos a registro, la misma normatividad ley 1579 precisa en el capítulo III:

Actos, títulos y documentos sujetos a registro

Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro.

Están sujetos a registro:

- a) *Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;*
- b) *Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*
- c) *Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*

4

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

Parágrafo 1°. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil

Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

(Parágrafo DEROGADO por la Ley 2220 de 2022)

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Artículo 5°. Circunscripción territorial y competencia.

El registro de los documentos públicos referidos a inmuebles se verificará en la oficina de registro de instrumentos públicos en cuyo círculo esté ubicado el bien inmueble así la radicación o solicitud de registro se haya efectuado por cualquiera de los medios establecidos en la presente ley”

El mismo estatuto establece:

Artículo 16. Calificación. *Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.*

Parágrafo 1°.

No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

Parágrafo 2°.

El registro del instrumento público del cual pudiere exigirse el cumplimiento de una obligación, solo se podrá cumplir con la primera copia de la escritura pública que presta mérito ejecutivo o con la copia sustitutiva de la misma en, caso de pérdida, expedida conforme a los lineamientos consagrados en el artículo 81 del Decreto-ley 960 de 1970, salvo que las normas procesales vigente concedan mérito ejecutivo a cualquier copia, con independencia de que fuese la primera o no.

5

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

Artículo 17. Registro parcial.

El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes..

Para el registro parcial de las medidas cautelares el Registrador de Instrumentos Públicos procederá de conformidad con lo ordenado por el juez competente.

Con base en el pensamiento jurisprudencial, se tiene que, es imperativo para los registradores de instrumentos públicos que en desarrollo de la información que se ha de publicitar en los folios de matrícula inmobiliaria, debe ser exacta, veraz y completa, como garantía de los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad que esa información se refleje en los folios de matrícula en relación a un predio determinado, de tal manera que en el certificado se exhiba la real situación jurídica del inmueble.

El legislador en su sabiduría, previó que en los eventos en que se incurra en errores o yerros mecanográficos o en la transcripción de información, o en una errada interpretación jurídica o cuando se induce en error al funcionario calificador o cuando se omite la calificación de aquellos actos de contenido o de pluralidad de negocios u órdenes.

Previendo todo lo anterior, el estatuto de registro de instrumentos públicos en el artículo 59 de la ley 1579 de 2012 consagró que tales yerros son sujetos de correcciones simples o a través del mecanismo de la actuación administrativa.

Ahora bien, los actos inscritos en el registro público gozan de presunción de legalidad mientras no se ordene su cancelación por voluntad de la partes o por vía jurisdiccional, o dentro del proceso de corrección administrativa a la que están facultados los registradores de instrumentos públicos.

Caso concreto:

Para el caso sometido a estudio, no le asiste razón al recurrente, por las siguientes razones:

Prima facie, el inicio de la actuación administrativa quedó claramente determinada conforma a los hechos y finalidad de la misma justamente por la petición y pretensiones del señor JOSE RICARDO CAÑON DIAZ.

6

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofireqisgirardot@supernotariado.gov.co

En efecto, en la resolución 152 de julio 27 de 2023 por la cual se dio inicio a la actuación administrativa, quedó clara la finalidad de la misma:

“Como quiera que en el presente caso se está manifestando la existencia de un error respecto a la validez de las anotaciones 10, 11, 14, 16, 17, 18, 20, 24, 25 y 26, se hace necesario dar inicio a la actuación administrativa en los términos del artículo 59 de la ley 1579 de 2012, lo que conllevaría el estudio de las anotaciones citadas en aras a verificar su validez y disponer lo que en derecho corresponda”.

En el objeto de la actuación no se incluyó lo referente a otra anotación mucho menos la anotación 19.

Ahora bien el recurrente al intervenir si bien aludió a una posible a irregular inscripción del documento que obra en la anotación 19 en ningún momento deprecó referente a la anotación y mal puede oficiosamente realizarse, puesto que sería desconocer el principio de rogación consagrado en el artículo 3 de la ley 1579 de 2012.

El objeto de la actuación administrativa, se reitera, no lo fue frente a la anotación 19, por ende la decisión no es procedente reponerla, contrario sensu, permito inferir que la decisión recurrida habrá de mantenerse incólume.

Ante el fracaso del recurso horizontal, se concederá la alzada deprecada en forma subsidiaria.

En mérito de lo expuesto, el registrador de instrumentos públicos de Girardot Cundinamarca,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: No reponer lo decidido mediante resolución 077 de marzo 12 de 2024 y como consecuencia de lo anterior, se mantiene incólume en su integridad, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder el recurso de apelación en el efecto suspensivo ante la Subdirección jurídica Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, en cuanto refiere exclusivamente al punto anterior.

7

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

ARTICULO TERCERO: Déjese constancia de la radicación del documento en el sistema.

ARTICULO CUARTO: Notifíquese el presente acto administrativo a:

JUZGADO PROMISCOUO DE TOCAIMA
Correo: jprmpaltocaima@cendoj.ramajudicial.gov.co

JOSE RICARDO CAÑON DIAZ
Correo: jrcanond@gmail.com

CARLOS ANSELMO ORTIZ LOZANO
Correo: carlos.ortiz_lozano@hotmail.com

Se desconoce domicilio de terceros que puedan intervenir en la actuación, por tanto se ordena la publicación de la presente resolución.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ.
Registrador Seccional