

**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

“Por medio de la cual se decide una actuación administrativa”

**Expediente 180-AC-2021-033**

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE QUIBDO-CHOCO**

En uso de sus facultades legales y constitucionales y, en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, Ley 1437 de 2011 y el Decreto 2163 de 2011, demás normas concordantes y complementarias, y

**CONSIDERANDO:**

**I. ANTECEDENTES**

Que, mediante oficio 332/MDN-COGFM-COARC-SECAR-JONA-COGAC-CGUCA-CEGUR-SCEGUR-29.25 de fecha 20 de mayo de 2021, el Capitán de Fragata **ORTIZ PARRA OSCAR ANDRES**, comandante de la Estación de Guardacostas de Urabá, manifestó a esta ORIP:

“Con toda atención me dirijo al Señor Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Quibdó-Choco, con el propósito de solicitar la viabilidad para la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria del predio descrito en la Escritura No. 791 del Municipio de Turbo Antioquia con folio de matrícula No. 180-858 perteneciente al globo de mayor extensión, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Acuerdo Oficio No. 20200043463397713 / MDN-COGFM-COARCSECAR-CIMAR- CBRIM1-SCBRIM1-OPLAN-29.25 de fecha 17 de noviembre del 2020 el cual trata levantamiento topográfico realizado por la Armada de Colombia del predio actual que comprende el Puesto Naval avanzado de Sapzurro, al momento cuenta con una dimensión real de 1.082 m2 y acuerdo F.M.1 180-858 el predio cuenta con una dimensión de 15.500m2 lo cual indica una diferencia de 14.418m2.

2. La escritura pública No. 791 del municipio de Turbo Antioquia, en la anotación primera se describe que el predio cuenta con unas dimensiones de 27 metros de frente por 40 metros de fondo, lo cual indica una dimensión del predio de 1.080m2 siendo coherente con la dimensión real verificada en el levantamiento topográfico por parte de la Armada de Colombia, igualmente cabe resaltar que en dicha escritura se aclara que el predio es desmembrado de un globo de mayor extensión haciendo referencia al predio de 15.500m2 descrito en el folio de matrícula No. 180-858.

3. Acuerdo resolución No. 27-006-0002-2020 con fecha 07 de febrero del 2020, el instituto Geográfico Agustín Codazzi, registro dicho inmueble con una dimensión global de 15.500m2 y no realizo levantamiento del globo desmembrada del cual es propiedad el Ministerio de Defensa Nacional con una extensión de 1.080m2, asumiendo que dicho predio perteneciente al Ministerio de Defensa Nacional es de 15.500m2 lo cual es erróneo permitiendo así sobrevalorar el inmueble e igualmente su valor de impuesto.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que el predio del cual es propietario el Ministerio de Defensa Nacional es de una extensión de 1082m2 desmembrada del globo mayor de 15.500M2 acuerdo escritura pública 791 del Municipio de Turbo Antioquia y levantamiento topográfico por parte de la Armada de Colombia, es de vital importancia se realice la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria el cual describa el predio desmembrado del globo mayor con las dimensiones de 1082m2 con el fin de subsanar el valor real de pago de impuesto ya que actualmente se está cancelando sobre el globo de mayo extensión de 15.500m2 del cual no es propietario el Ministerio de Defensa Nacional.”

Que, anexo a la petición, los siguientes documentos: Certificado de tradición y libertad del folio 180-858, Copia de la escritura pública número 791 del 3 de diciembre de 1974, Levantamiento topográfico, Resolución 03241 de agosto 31 de 2009 expedida por el ICA, Resolución 08482 del 26 de agosto de 1965 proferida por el INCORA.



**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

**Expediente 180-AC-2021-033**

Que, mediante auto 035-2021 de junio 18 de 2021, se dio inicio a actuación administrativa tendiente a verificar la verdadera situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 180-858.

Que, el Auto 035-2021 de junio 18 de 2021, fue comunicado al solicitante al correo [cegur@armada.mil.co](mailto:cegur@armada.mil.co), el día 28 de junio de 2021 y publicado en la página web de la SNR, el día 28 de junio de 2021, según certificación del Grupo de Comunicaciones de la SNR.

**ACERVO PROBATORIO**

Que, en el término de traslado, el solicitante, ni terceros interesados solicitaron pruebas, tampoco se decretaron pruebas de oficio.

Que, mediante auto No. 080-2021 de diciembre 9 de 2021, se cierra periodo probatorio, disponiendo tener como pruebas las siguientes:

1. Los documentos obrantes en la carpeta de antecedentes registrales del folio de matrícula inmobiliaria número 180-858
2. Los documentos aportados por la parte interesada, así:
  - a) Certificado de tradición y libertad del folio 180-858,
  - b) Copia de la escritura pública número 791 del 3 de diciembre de 1974,
  - c) Levantamiento topográfico,
  - d) Resolución 03241 de agosto 31 de 2009 expedida por el ICA,
  - e) Resolución 08482 del 26 de agosto de 1965 proferida por el INCORA.

Que, cerrado el periodo probatorio, fue agregado al expediente las peticiones realizadas mediante Oficio No. 1812230800 / MDN-COGFM-COARC-SECAR-JEMOP-CFNC-CGRUCA-CEGURA-SCEGURAASJUR-29.25 de 18 de diciembre de 2023, por el Teniente de Navío EDGAR FABIAN PORRAS DURAN, Segundo Comandante Estación de Guardacostas de Urabá y a través del oficio No. 130843022024 MDN-COGFM-COARC-SECAR-JEMOP-CFNC-CGRUCA-CEGURA-29.25 del 13 de febrero de 2004, suscrito por el Capitán de Corbeta YESID TEOBALDO SANABRIA MELO, Comandante Estación de Guardacostas Primaria de Urabá, a los cuales en respuesta se les comunicara lo resuelto mediante la presente.

**CONSIDERACIONES JURIDICAS DEL DESPACHO**

**Problema Jurídico a Resolver**

El problema jurídico por resolver, consiste en determinar si se incurrió en un error en la calificación de la escritura pública número 791 del 3 de diciembre de 1.974 otorgada en la Notaria Única de Turbo, contentiva del acto de **COMPRAVENTA** que hace **RODRIGUEZ PALACIOS ASCENSION** CC 26.251.127 a favor de **INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO (ICA)**, estableciendo si se trató

**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

“Por medio de la cual se decide una actuación administrativa”

**Expediente 180-AC-2021-033**

de una venta parcial o por el contrario de la venta de la totalidad del área del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 180-858.

Para efectos de dar respuesta al problema jurídico planteado, el Despacho desarrollará el siguiente temario: i) Aspectos Generales, ii) Caso Concreto – Estudio del folio de matrícula inmobiliaria número 180-858 iii) Análisis del texto de la escritura pública número 791 del 3 de diciembre de 1.974 otorgada en la Notaría Única de Turbo iv) De los Errores en el Registro y su Corrección, v) Conclusión.

**I. ASPECTOS GENERALES**

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, 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. Este servicio público, a cargo del Estado y de primordial importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, cuenta con tres objetivos básicos 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.

De otra parte tenemos que, una Matrícula Inmobiliaria es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4° de la Ley 1579 de 2012<sup>1</sup>, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden

<sup>1</sup> Artículo 4°. *Actos, títulos y documentos sujetos al registro.*

Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenida 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.

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.

**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

“Por medio de la cual se decide una actuación administrativa”

**Expediente 180-AC-2021-033**

interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando; en él se señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse, y constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros. (Artículo 8 de la Ley 1579 de 2012).

Ahora bien, 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 inexistente; o cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes.

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 ello 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 tal situación, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las Oficinas de Registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal 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. Así las cosas, 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, como en el presente caso, debemos acudir expresamente al procedimiento diseñado para la actuación administrativa siguiendo lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

**Expediente 180-AC-2021-033**

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.

**II. CASO CONCRETO – ESTUDIO DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 180-858**

Revisado el folio de matrícula inmobiliaria 180-858 en el Sistema de Información Registral-SIR, se observa la siguiente situación:

El folio de matrícula inmobiliaria numero 180-858, fue aperturado el día 27 de septiembre de 1979, al trasladar de los libros de antiguo sistema registral, la inscripción realizada el día 15 de noviembre de 1976 de la Resolución 8482 del 26 de agosto de 1965.

En la anotación número 1, se encuentra publicitada la Resolución número 8482 del 26 de agosto de 1965, mediante la cual EL INCORA adjudica a favor de **RODRIGUEZ PALACIOS ASCENSION** con CC 26.251.127, un lote de terreno baldío denominado "mis delicias" ubicado en Sapzurro, corregimiento del Municipio de Acandí-Choco, el cual tiene una cabida de (1) has. más (5.500) m2.

A este punto, cabe precisar que el folio publicita como fecha de expedición de la resolución número 8482, el 26 de agosto de 1994, siendo incorrecto; por lo que deberá ordenarse su corrección

**Anotación: N° 1 del Folio #180-858**

<input type="radio"/> Radicación	SR	Del	15/11/1976
<input type="radio"/> Doc	RESOLUCION 8482	Del	26/08/1994
<input type="radio"/> Oficina de Origen	INCORA	De	QUIBDO
<input type="radio"/> Valor	0	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	ADJUDICACION DE BALDIOS	Naturaleza Jurídica	170
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			

  

<input type="radio"/>	<b>Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)</b>		
DE	INCORA		<input type="checkbox"/> Participación
A	RODRIGUEZ PALACIOS ASCENSION		<input checked="" type="checkbox"/> Participación

**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

**Expediente 180-AC-2021-033**

En la anotación 2 del folio, se encuentra inscrita la escritura pública número 791 del 3 de diciembre de 1.974 otorgada en la Notaria Única de Turbo contentiva del acto de **COMPRAVENTA** que hace **RODRIGUEZ PALACIOS ASCENSION** CC 26.251.127 a favor de **INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO (ICA)**.

Que, revisado el texto de la escritura pública, se puede leer que, la compareciente vendedora manifiesta que, da en venta real y enajenación perpetua el derecho de dominio que tiene sobre un lote de terreno (..) cuyos linderos y demás especificaciones son las siguientes: Por el NORTE 27 m de fondo del lote, perpendiculares al costado este, Por el SUR partiendo del mojón No. 0, donde concurren las colindancias de Saturnino Pertuz , Océano Atlántico ( Bahía Sapzurro) hacia el este en una distancia de 32 metros, por el ESTE 40 m de fondo, normales al lindero sur, por el OESTE 40 metros hasta encontrar el mojón No. 0 colindando con Saturnino Pertuz", a favor del Instituto Colombiano Agropecuario-ICA REGIONAL No. 4.

**Anotación: N.º 2 del Folio #180-858**

<input type="radio"/> Radicación	SR	Del	14/01/1975
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 791	Del	3/12/1974
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	TURBO
<input type="radio"/> Valor	15,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	101
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			

<input type="radio"/> Personas que intervienen en el acto (La X Indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
DE	RODRIGUEZ PALACIOS ASCENSION	<input type="checkbox"/> Participación
A	ICA	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

En la tercera anotación se encuentra inscrita la Resolución numero 3241 del 31 de agosto de 2009, mediante la cual el Instituto Colombiano Agropecuario-ICA, transfiere a titulo gratuito el bien inmueble al Ministerio de Defensa Nacional, el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 180-858, cuyos linderos generales son los siguientes: Por el **NORTE** 27 m de fondo del lote, perpendiculares al costado este, Por el **SUR** partiendo del mojón No. 0, donde concurren las colindancias de Saturnino Pertuz , Océano Atlántico ( Bahía Sapzurro) hacia el este en una distancia de 32 metros, por el **ESTE** 40 m de fondo, normales al lindero sur, por el **OESTE** 40 metros hasta encontrar el mojón No. 0 colindando con Saturnino Pertuz.

**Anotación: N.º 3 del Folio #180-858**

<input type="radio"/> Radicación	2009-180-6-3320	Del	19/10/2009
<input type="radio"/> Doc	RESOLUCION 3241	Del	31/08/2009
<input type="radio"/> Oficina de Origen	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO-ICA	De	BOGOTA

**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

**Expediente 180-AC-2021-033**

Valor	0	Estado	VALIDA
Especificación	TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES FISCALES	Naturaleza Jurídica	0172
Modalidad			
Comentario			
Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)			
DE	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO-ICA	<input type="checkbox"/>	Participación
A	MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

**III. ANÁLISIS DEL TEXTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 791 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 1.974 OTORGADA EN LA NOTARIA ÚNICA DE TURBO**

Tal y como ya se indicó, en la anotación número 2 del folio de matrícula inmobiliaria numero 180-858, se encuentra publicitada la escritura pública número 791 del 3 de diciembre de 1.974 otorgada en la Notaria Única de Turbo, contentiva del acto de Compraventa objeto de la presente actuación.

Al revisado el texto de la citada escritura pública, se puede leer que, la compareciente vendedora señora **ASCENSION RODRIGUEZ PALACIOS**, manifiesta que, da en venta real y enajenación perpetua el derecho de dominio que tiene sobre un lote de terreno (..) cuyos linderos y demás especificaciones son las siguientes: Por el **NORTE** 27 m de fondo del lote, perpendiculares al costado este, Por el **SUR** partiendo del mojón No. 0, donde concurren las colindancias de Saturnino Pertuz, Océano Atlántico (Bahía Sapzurro) hacia el este en una distancia de 32 metros, por el **ESTE** 40 m de fondo, normales al lindero sur, por el **OESTE** 40 metros hasta encontrar el mojón No. 0 colindando con Saturnino Pertuz", a favor del Instituto Colombiano Agropecuario-ICA REGIONAL No. 4.

Así mismo que, dicho lote es desmembrado de otro de mayor extensión, que adquirido por Adjudicación que le hizo el INCORA, según resolución 08482 del 26 de agosto de 1965, el cual se encuentra registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Quibdó (..)

Tenemos entonces que, de la lectura del instrumento publica, resulta fácil colegir que se trata de una venta con todos los visos de una venta parcial, ya que pese a que no se cita ni se identifica el área restante del bien, que antes de esta venta, contaba con un área de (1) has mas (5.000)m<sup>2</sup>, si manifiesta que el lote que vende es "desmembrado" de otro de mayor extensión, que según los datos de registro indicados en dicha escritura, corresponde al bien que, al trasladar su inscripción de los libros de antiguo sistema, le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria número 180-858.

Que por lo anterior, resulta acertado indicar que el funcionario calificador de la época, incurrió en un error, al registrar la venta realizada en la escritura que nos ocupa, como venta total, sin incluir en el comentario que se trató de una venta parcial de un predio con cabida de (1.080)m<sup>2</sup>.; área con la cual debía abrirse un nuevo folio de matrícula inmobiliaria a fin de que la titular señora **ASCENSION**

**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

**Expediente 180-AC-2021-033**

**RODRIGUEZ PALACIOS**, pudiese realizar actos de titular pleno de dominio sobre el área restante del bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 del Decreto 1250 de 1970, estatuto de Registro vigente para la época de la inscripción de la citada escritura publica<sup>2</sup>

Así las cosas, en la presente deberá ordenarse la corrección de la anotación número 2 del folio 180-858, a fin de que este pueda reflejar su verdadera situación jurídica, en virtud de lo preceptuado en el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012<sup>3</sup> (Actual estatuto de Registro).

#### **IV. LOS ERRORES EN EL REGISTRO Y SU CORRECCIÓN**

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral, así como diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa, evidentemente no fue el de idear un simple refrendario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, el registrador ejerce un papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía.

En el ejercicio de la función registral, existen diversas situaciones que pueden generar errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en el 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 judicial 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, o ante las omisiones como cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes, o cuando en la calificación no se estudia concienzudamente el folio de matrícula y por error se devuelve el documento sin inscribir. En casos como estos, entre tantos otros, se constituyen eventos en que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio.

En casos como los señalados, para efectos de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de

<sup>2</sup> Decreto 1250 de 1970. Artículo 55. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de esta en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en donde se tomara nota de los folios de donde se derivan. (Derogado por la Ley 1579 de 2012)

<sup>3</sup> Artículo 49. *Finalidad del folio de matrícula.* El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.





**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

**Expediente 180-AC-2021-033**

corregir las omisiones o las acciones, o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matriculas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y libertad refleje la real y exacta situación jurídica de un predio.

El legislador en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, estableció un procedimiento para proceder a la corrección de errores e inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o entre terceros.

La norma en cita, es del siguiente tenor literal:

**"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."

En este orden de ideas, es claro que no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir las acciones u omisiones que surjan en materia registral.

El Registrador de Instrumentos Públicos, como guarda de la fe pública, debe velar por la eficiente prestación del servicio público que tiene a su cargo, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral.

El registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012 (Estatuto De Registro De Instrumentos públicos), en la que el legislador no preceptuó termino de



**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

**Expediente 180-AC-2021-033**

caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, puesto que el transcurso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

La doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, enseñan que los errores de origen jurídico pueden ser de forma o de fondo, encontrándose entre los primeros, los errores mecanográficos, y entre los segundos, los errores por omisión (actos no registrados), por anotación indebida (acto registrado) por interpretación errónea (acto registrado), y por calificación ilegal (acto registrado).

Es así, que se debe tener en cuenta que el registro inmobiliario por sí solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, pues los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomada por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales deben corresponder estrictamente a lo consagrado en la Ley.

**V. CONCLUSIÓN**

De conformidad con el análisis efectuado y las consideraciones jurídicas expuestas, se concluye que en el caso sub-examine, se incurrió en un error en la calificación de la escritura pública número 791 del 3 de diciembre de 1974, inscrita en la anotación número 2 del folio de matrícula inmobiliaria número 180-858, pues debió registrarla como venta parcial, incluyendo en el comentario el área del predio transferido, es decir (1.080) m2.

Que, por lo anterior, se ordenara corregir la anotación numero 2 de folio de matrícula inmobiliaria citado, consignando el área vendida de (1.080) m2., quitándole la X de titular al Instituto Colombiano Agropecuario-ICA y se le adicionara a **ASCENSION RODRIGUEZ PALACIOS**, con el fin de que refleje a quien corresponde la titularidad del área restante de dicho bien.

Adicional a ello, se ordenará la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria, la cual tendrá como primera anotación, la venta registrada en la anotación 2 del folio 180-858, correspondiente a la venta realizada mediante escritura publica numero 791 del 3 de diciembre de 1974 y el traslado de la anotación número 3 de dicho folio al nuevo folio, para que figure como segunda anotación.

En la complementación del nuevo folio, se agregará la información relacionada la resolución número 8482 del 26 de agosto de 1965, mediante la cual EL INCORA adjudica a favor de **RODRIGUEZ PALACIOS ASCENSION** con CC 26.251.127, como antecedente primario de la misma.

Por último, se ordenará invalidar la anotación numero 3 del folio de matrícula inmobiliaria numero 180-858, por no corresponder a este y se ordenará el desbloqueo del folio 180-858.

Que, en mérito de lo expuesto, el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó,

**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

**Expediente 180-AC-2021-033**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR** la radicación de un turno de corrección en el folio 180-858, a efectos de realizar lo siguiente:

- a) Corregir la anotación número 1 de folio de matrícula inmobiliaria 180-858, en cuanto a la fecha de la Resolución 8482, la cual es el 26 de agosto de 1965.
- b) Corregir la anotación número 2 de folio de matrícula inmobiliaria 180-858, adicionando en el comentario que es una COMPRAVENTA PARCIAL de lote de terreno con cabida de (1.080) m2.
- c) Quitar la X de titular al Instituto Colombiano Agropecuario-ICA y colocarlo a **ASCENCION RODRIGUEZ PALACIOS**, con el fin de que refleje a quien corresponde la titularidad del área restante de dicho bien.
- d) De la anotación 2 del folio 180-858, segregarse un área de (1.080) m2., para darle apertura a un folio de matrícula inmobiliaria, que exhiba como primera anotación, el registro de la escritura pública número 791 del 3 de diciembre de 1974, otorgada en la Notaría Única de Turbo.
- e) En la complementación del nuevo folio, se publicitar la información relacionada la resolución número 8482 del 26 de agosto de 1965, mediante la cual EL INCORA adjudica a favor de **RODRIGUEZ PALACIOS ASCENSION** con CC 26.251.127, como antecedente primario de la misma.
- f) Trasladar la anotación número 3 del folio de matrícula inmobiliaria número 180-858 al nuevo folio, para que figure como segunda anotación.
- g) Invalidar la anotación número 3 del folio de matrícula inmobiliaria número 180-858.

**ARTICULO SEGUNDO:** En firme la presente Resolución, desbloquear el folio 180-858, de conformidad con lo ya expuesto.

**ARTICULO TERCERO: COMUNÍQUESE** el presente proveído, al Capitán de Fragata **ORTIZ PARRA OSCAR ANDRES**, comandante de la Estación de Guardacostas de Urabá, al teniente de Navío **EDGAR FABIAN PORRAS DURAN**, Segundo comandante y al Capitán de Corbeta **YESID TEOBALDO SANABRIA MELO**, Comandante Estación de Guardacostas Primaria de Urabá, para los fines pertinentes.

**ARTICULO CUARTO:** Notifíquese personalmente a **IVÁN VELÁSQUEZ GÓMEZ**, en calidad de Ministro De Defensa Nacional, quien haga sus veces o lo represente, al **MAYOR GENERAL HELDER**



**RESOLUCIÓN No. 014 de 2024**

(Marzo 11 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

**Expediente 180-AC-2021-033**

**FERNÁN GIRALDO BONILLA**, en calidad de Comandante General Fuerzas Militares, al **ALMIRANTE FRANCISCO HERNANDO CUBIDES GRANADOS** en calidad de Comandante de la Armada Nacional, a **ASCENSION PALACIOS RODRIGUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 26.251.127 de Quibdó, a **JUAN FERNANDO ROA ORTIZ**, en calidad de Gerente General del ICA y a **LAS DEMAS PERSONAS INTERESADAS**. De no ser posible, publíquese en la página web de la Supernotariado o en un lugar visible de la entidad, en cumplimiento del artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 Ibídem).

**ARTÍCULO SEXTO:** Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

Dada en Quibdó, a los 11 días del mes de marzo de 2024.



**YONY MOSQUERA MENDOZA**  
Registrador Principal ORIP Quibdó

Proyecto: Leslie Rivas Bonilla-Profesional Universitario 2044-10  
Aprobó: Yony Mosquera-Registrador Principal

