

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CARTAGENA

RESOLUCION No. 167 del 15 MAR 2024

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa relacionado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-82118"

La registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena en ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere la ley 1579 de 2012 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (Ley 1437 de 2011),

ANTECEDENTES:

Mediante el Auto No. 001 del 20 de enero del 2023, por las siguientes consideraciones:

"Mediante el correo electrónico fermin_rambal@hotmail.com, el señor Fermín Antonio Rambal Herrera, allega escrito el cual fue radicado con el turno 2020-060-3-1325, donde solicita corrección sobre el folio de matrícula inmobiliaria 060-82118, en el siguiente sentido:

El suscrito FERMIN ANTONIO RAMBAL HERRERA, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía NO. 6.817.327, exp en S/lejo, con residencia y domicilio en el conjunto residencial Los Ejecutivo Bloque 1 apartamento 201, en mi condición de propietario del inmueble mencionado, el cual fue adquirido por escritura pública número 5.209, de fecha de 1.987, de la Notaria Tercera de Cartagena.

Mi inquietud y solicitud es que, como mi nombre no aparece en ninguno de las copias del folio de matrícula inmobiliaria de la referencia, reitero, REGISTROS INMOBILIARIAIO NUMERO 060-82118, que se han expedido; se proceda a realizar la correspondiente anotación.-

Una vez revisado la tradición del folio de matrícula inmobiliaria 060-81118, se observa que en la anotación 5 se inscribió el acto compraventa realizado mediante la escritura pública 5209 del 10 de diciembre del 1987 de la Notaria Tercera de Cartagena, donde se publicita que la sociedad GHISAY Y ROMERO LTDA, le vendió a Roció del Carmen Rosales de Salas. Pero revisado el antecedente registral, se evidencia que el bien inmueble apartamento N 1-2012 del edificio del bloque 1 y 2 del centro comercial y residencial los ejecutivo, no solo le fue transferido el inmueble a la señora Roció del Carmen Rosales de Salas, sino también al señor Fermín Antonio Rambal Herrera, por lo cual en la anotación 5, se debe publicitar como copropietario al señor Fermín Antonio Rambal Herrera.

Además, se encontró en trámite el turno de calificación 2022-060-6-11307, por medio de la cual se radico para su registro la escritura pública Nro. 1.110 del 18 de junio del 2021, contentiva del acto de compraventa, por medio de la cual se trasfiere el derecho de dominio por parte de los señores Roció del Carmen Rosales Martínez y Hugo de los Reyes Salas, a favor Fermín Andrés de Jesús Rambal Rosales”

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con fundamento en lo anterior se ordenó notificar a los señores Fermín Antonio Rambal Herrera, Roció del Carmen Rosales de Sabas y Hugo de los Reyes Salas Rosales teniendo en cuenta que la notificación incluye a los terceros indeterminados que puedan resultar afectados dentro de la actuación, la misma se publicó en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio:

- Copia del correo electrónico 16 de septiembre del 2020, de Fermin Andres Rambal Rosales.
- Copia del escrito de fecha 26 de agosto del 2020.
- Copia de la escritura pública No. 5209 del 10 de diciembre de 1957 de la Notaria Tercera de Cartagena.
- Copia de los documentos escaneados en el iris documental del turno 2022-060-6-11307, contentivo de la escritura pública No. 1110 del 18 de junio del 2021 de la Notaria Cuarta de Cartagena.
- Impresión simple del folio 060-82118.
- Correo de fecha 18 de enero del 2023, solicitud de copia de la escritura pública No. 5209 del 10 de diciembre del 1987 de la Notaria Tercera de Cartagena.

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Los artículos 49 y 59 de la ley 1579 del 2102, establecen que el folio de matrícula inmobiliaria debe reflejarse en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, se puede corregir en cualquier tiempo y así se hará saber en la salvedad que se haga, a que son contrarias al Estatuto Registral de Instrumentos Públicos. Los errores cometidos al practicar una inscripción pueden tener mayor o menor trascendencia, el procedimiento a seguir para corregirlos varía según las implicaciones que tiene el error en el tráfico jurídico de la propiedad raíz, el poder o facultad de corrección se fundamenta en el carácter del acto administrativo de la inscripción y en el mandato de los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, no obstante que para ello hay que tener en cuenta los demás los lineamientos del

--- 167

--- 107

Página 3 de 7 de la Resolución No. _____ de 15 MAR 2024

Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial los artículos 2, 3, 4, 8, 16, 20, 46, 47, 48 y 49; adicionalmente se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así como las demás normas concordantes y complementarias aplicables a cada caso en particular. Veamos:

“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 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 3° 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.
- 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; (...)
- 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;
- 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.”

“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; (...).”

Artículo 8°. Matrícula Inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando. (...)."

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. (...)."

Artículo 20. Inscripción. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, (...)."

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."

Artículo 47. Oponibilidad. Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro."

Artículo 48. Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, (...)

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. (...).

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 (...)

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, (...)

“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.” (Negrillas y subrayados fuera del texto original).”

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

De acuerdo con los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, previa actuación administrativa, los Registradores de Instrumentos Públicos están expresamente facultados para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, sin necesidad de solicitar autorización expresa de quien por error accedió al registro.

El asunto central de la actuación es analizar en el folio de matrícula inmobiliaria 060-81118 el registro de la anotación 5 donde se inscribió el acto de compraventa mediante la escritura pública 5209 del 10 de diciembre del 1987 de la Notaria Tercera de Cartagena, donde se publicita que la sociedad GHISAY Y ROMERO LTDA, le vendió a Roció del Carmen Rosales de Salas.

Estudiado el contenido escritura pública Nro. 5209 del 10 de diciembre del 1987 de la Notaria Tercera de Cartagena se evidencia que trata de una compraventa del bien inmueble apartamento N 1-2012 del edificio del bloque 1 y 2 del centro comercial y residencial los ejecutivo, donde se transfirió el derecho de dominio por parte de la GHISAY Y ROMERO LTDA a Roció del Carmen Rosales de Salas y Fermín Antonio Rambal Herrera.

Como se quiera que en la anotación 5, solo se registró a la señora como compradora a la señora Roció del Carmen Rosales de Salas, cuando también se debió inscribirse al señor Fermín Antonio Rambal Herrera, la oficina, debe ordenar corregir la anotación 5, incluyendo

como propietario al señor Fermín Antonio Rambal Herrera; según la escritura pública No. 5209 del 10 de diciembre del 1987 de la Notaria tercera de Cartagena.

Además, como se encontró en trámite el turno de calificación 2022-060-6-11307, por medio de la cual se radico la escritura pública Nro. 1.110 del 18 de junio del 2021, contentiva de la compraventa, por medio de la cual se le trasfiere el derecho de dominio por parte de los señores Roció del Carmen Rosales Martínez y Hugo de los Reyes Salas, a favor Fermín Andrés de Jesús Rambal Rosales, al respecto la oficina se pronunciara dentro del trámite de la calificación, si es procedente el registro de la escritura pública, una vez finalice la actuación administrativa.

Como se observa, se han cumplido todos los requisitos exigidos para que esta Oficina pase a tomar la decisión correspondiente, esto es:

- a) Incluir en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria 060-82118, como copropietario al señor Fermín Antonio Rambal Herrera, con la señora Roció del Carmen Rosales Martínez, conformidad a lo expresado en la escritura pública No. 5209 del 10 de diciembre del 1978 de la Notaria tercera de Cartagena.
- b) Darle trámite al turno de calificación 2022-060-6-11307, por medio de la cual se radico la escritura pública Nro. 1.110 del 18 de junio del 2021, una vez finalice la actuación administrativa.

RESUELVE.

ARTICULO PRIMERO: Incluir en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria 060-82118, como copropietario al señor Fermín Antonio Rambal Herrera, con la señora Roció del Carmen Rosales Martínez, conformidad a lo expresado en la escritura pública No. 5209 del 10 de diciembre del 1978 de la Notaria tercera de Cartagena.

ARTÍCULO SEGUNDO: Se le dará trámite al turno de calificación 2022-060-6-11307, por medio de la cual se radico para su registro la escritura pública Nro. 1.110 del 18 de junio del 2021, una vez finalice la actuación administrativa.

ARTICULO TERCERO: Notificar el contenido de esta Resolución a los señores Fermín Antonio Rambal Herrera, Roció del Carmen Rosales Martínez y Hugo de los Reyes Salas, a favor Fermín Andrés de Jesús Rambal Rosales, o en su defecto, si no es posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo,) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Cartagena y el de

Página 7 de 7 de la Resolución No. E--167 de 15 MAR 2024

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 diez (10) días siguientes a ella, o de la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con los artículos 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

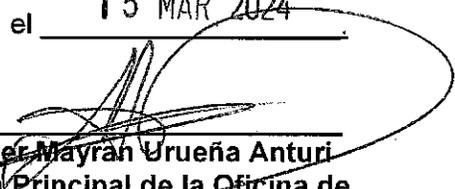
ARTICULO QUINTO: EJECUTORIEDAD, no podrá levantarse el bloqueo de que trata el numeral cuarto, ni disponerse del archivo del expediente, hasta tanto se encuentre en firme la presente resolución.

ARTICULO SEXTO: Publíquese la presente resolución en el portal de internet de la superintendencia de notariado y registro.

ARTICULO SÉPTIMO: Este acto administrativo rige a partir de su expedición, y surte efectos una vez se encuentre en firme.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Cartagena de Indias D.T y C, el 15 MAR 2024



Maydinayiber Mayrañ Urueña Anturi
Registradora Principal de la Oficina de
Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena

Proyectó: CATP.