

RESOLUCIÓN No. 017 de 2024

(Marzo 18 de 2024)

“Por medio de la cual se adoptan decisiones en relación a la expedición de certificados de las anotaciones de antiguo sistema”

EL REGISTRADO 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:

Que, el capítulo XVI, artículo 67 de la Ley 1579 de 2012, consagra lo relacionado con los **CERTIFICADOS** que sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, expedirán las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria.

Que, el artículo 69 ibídem consagra que las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, expedirán a solicitud del interesado **CERTIFICADOS ESPECIALES**, así, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos o similares, así como los de ampliación de la historia registral por un periodo superior a los 20 años.

Que, el artículo 70 de la citada norma, establece lo relacionado con los **CERTIFICADOS DE COMPLEMENTACION** que se expedirán por una oficina de Registro para completar la tradición de un predio que se encuentra en los archivos de otra Oficina de Registro y de esta manera expedir el certificado de tradición y libertad solicitado por el interesado, fenómeno que se da cuando se autoriza la creación de una nueva oficina de registro.

Que, además de los certificados enlistados en los art. 67 y ss del Estatuto de Registro, las Oficinas de Registro expiden a solicitud de parte, constancia de las inscripciones realizadas en los libros de antiguo sistema registral, a la cual se le ha denominado **CERTIFICADO DE ANTIGUO SISTEMA**.

Que, el **CERTIFICADO DE ANTIGUO SISTEMA**, es un concepto atípico con el cual se ha nombrado a las certificaciones expedidas por el Registrador, mediante la transcripción literal de las inscripciones contenidas en los libros de antiguo sistema, que no han sido trasladadas al nuevo sistema registral por no cumplir con los requisitos legales exigidos y por ello no cuentan con un folio de matrícula inmobiliaria.

Que los libros de antiguo sistema son aquellos en que se realizaba la inscripción de los actos y/o contratos que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos llevaban en los libros antes de la expedición del Decreto 1250 de 1970. Este sistema se componía de la siguiente manera:

- Libro de matrícula inmobiliaria (Tomo de matrícula)
- Libro Primero
- Libro de Causas Mortuorias
- Libro Segundo
- Libro de Embargos

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina
E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023



RESOLUCIÓN No. 017 de 2024

(Marzo 18 de 2024)

“Por medio de la cual se adoptan decisiones en relación a la expedición de certificados de las anotaciones de antiguo sistema”

- Libro de Hipotecas
- Libros de Demandas
- Libros de Patrimonio de Familia

Que, en el marco del trámite de la acción de tutela tramitada en el Juzgado Primero Penal del Circuito de Quibdó, bajo el radicado 27001-31-04-001-2024-00006-00 interpuesta por JOSE RIQUILDO GAMBOA RODRIGUEZ, en contra de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE QUIBDÓ** y la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**, al verificar los archivos de la ORIP, se evidencio que con turno 2020-180-1-1940, a petición de la señora **ANA MILENA GAMBOA RODRIGUEZ**, se expidió una certificación de la inscripción realizada en el libro de antiguo sistema registral de la Escritura Pública Nro. 58 del 26 de agosto de 1893, registrada el día 27 de julio de 1942.

Que, al revisar el texto de la escritura pública 58 de fecha 26 de agosto de 1893, se observó que se trata de la protocolización de un título minero, acto que por su naturaleza, en ninguna medida implica registro de persona como titular del derecho de dominio, toda vez que en el acto inscrito no da cuenta de titularidad de bienes inmuebles por no acreditar su procedencia de pleno dominio, situación que no se dejó advertida en el texto de dicha certificación.

Que, el turno 2020-180-1-1940 fue tramitado en el marco de la emergencia sanitaria declarada por el COVID-19, con ocasión a la cual se realizó trabajo remoto en esta ORIP, lo que implicó imposibilidad de acceso a los antecedentes registrales y libros de antiguo sistema registral que reposan en los archivos físicos de la ORIP, situación que género que en su momento no fuera posible realizar la búsqueda y expedición de la certificación con datos que se ajustaran a la realidad jurídica de la anotación.

Que, las inscripciones en el registro no generan derecho más allá de aquellos de los que contiene el título objeto de inscripción.

Que, los yerros en registro pueden ser corregidos en cualquier tiempo, sea por solicitud de quien se legitime, o de Oficio por parte del Registrador de Instrumentos Públicos de conformidad en lo normado en el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012.

Que, el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011, establece la posibilidad de que la administración proceda a la revocatoria de un acto propio que ha sido expedido en contra de la Constitución o la ley; no esté conforme con el interés público o social y atente contra él; o cuando cause un agravio injustificado a una persona.

Que, por lo anterior, es menester adoptar decisiones que permitan dar seguridad jurídica a las certificaciones que se hayan expedido y que en lo sucesivo se expidan, en relación con las anotaciones realizadas en los libros de antiguo sistema, respecto de las cuales no exista folio de matrícula inmobiliaria, ni tenga antecedente registral de pleno dominio, toda vez que pueden ser documentos

RESOLUCIÓN No. 017 de 2024

(Marzo 18 de 2024)

"Por medio de la cual se adoptan decisiones en relación a la expedición de certificados de las anotaciones de antiguo sistema"

utilizados en negocios jurídicos, siendo entonces necesario evitar su ambigüedad con la ley y la realidad jurídica registral.

Que, conforme a lo expuesto se ha de consignar en estos casos en el texto de la certificación, la siguiente leyenda: *"Se deja constancia de que la inscripción realizada en el libro (el año que corresponda y datos de la anotación), no constituye un certificado de tradición y libertad y no implica registro de ninguna persona como titular de Derecho Real, toda vez que el acto inscrito no da titularidad de Bienes Inmuebles."*

Que, en lo que respecta a las certificaciones de antiguo sistema correspondientes a la inscripción de la escritura pública Nro. 58 del 26 de agosto de 1893, registrada el día 27 de julio de 1942, deben contener en el texto de la certificación la leyenda: *"Se deja constancia de que la inscripción realizada en el libro del año 1942, transcrita anteriormente, no constituye un certificado de tradición y libertad y no implica registro de ninguna persona como titular de Derecho Real, toda vez que el acto inscrito no da titularidad de Bienes Inmuebles."*, por encontrarse en la situación jurídica precitada.

Que, no depurar cualquier inexactitud de los datos registrales y/o de la información emanada de las Oficinas de Registro, conduciría al Estado, además de seguir ofreciendo y prolongando una información falible, a la inobservancia del principio de la fe pública registral, el cual impone darle credibilidad a la información divulgada en el registro, y a las decisiones adoptadas por la autoridad responsable de llevarlo, las cuales en virtud del principio de legalidad, se presumen correctas y ajustadas a derecho, hasta tanto no obre prueba de su modificación o anulación.

Que los principios de legalidad, legitimación y tracto sucesivo, sumados al objetivo de publicidad del registro, contenidos en la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro), constituyen mandatos que imponen al Registrador de Instrumentos Públicos, como guardián de la fe pública registral, el deber de estar vigilante para que los asientos que se llevan al registro, así como la información que de ello se emane, sea fiable, con el propósito de transmitir a los usuarios confianza respecto de lo que se está divulgando.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin efecto y valor jurídico el certificado expedido con el turno 2020-180-1-1940 respectó de la anotación de antiguo sistema contenida en el libro primero del año 1942, en fecha 27 de julio de 1942, de la escritura pública número 58 del 26 de agosto de 1893, solicitado por **ANA MILENA GAMBOA RODRIGUEZ**, conforme lo expuesto en la parte motiva.

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR la expedición de una nueva certificación, en la que se reproduzca fielmente la anotación de antiguo sistema contenida en el libro primero del año 1942, en fecha 27 de

RESOLUCIÓN No. 017 de 2024

(Marzo 18 de 2024)

"Por medio de la cual se adoptan decisiones en relación a la expedición de certificados de las anotaciones de antiguo sistema"

julio de 1942 de la escritura pública número 58 del 26 de agosto de 1893 y se consigne la leyenda '*Se deja constancia de que la inscripción transcrita anteriormente, no constituye un certificado de tradición y libertad y no implica registro de ninguna persona como titular de Derecho Real, toda vez que el acto inscrito no da titularidad de Bienes Inmuebles.*', de conformidad con lo expuesto en la parte motiva. ', en reemplazo del que se deja sin efecto mediante el presente acto, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

ARTICULO TERCERO: Disponer que todas las certificaciones de antiguo sistema que se expidan y en los que no se encuentre antecedente de pleno dominio deberán contener la leyenda '*Se deja constancia de que la inscripción transcrita anteriormente, no constituye un certificado de tradición y libertad y no implica registro de ninguna persona como titular de Derecho Real, toda vez que el acto inscrito no da titularidad de Bienes Inmuebles.*', de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar de manera personal a **ANA MILENA GAMBOA RODRIGUEZ, JOSE RIQUILDO GAMBOA RODRIGUEZ y DEMÁS INTERESADOS.** De no ser posible su notificación, procédase de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del C.P.A.C.A.

ARTÍCULO QUINTO: Publíquese la presente decisión en la página web de la SNR y en un lugar visible de la ORIP, para conocimiento de todos los interesados en obtener certificaciones respecto de las anotaciones de los libros de antiguo sistema.

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

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Quibdó, a los 18 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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina
E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023