

**RESOLUCION No. 374  
MARZO 14 DE 2024**

**EXPEDIENTE No. 3702023AA-179**

*«Por medio de la cual se resuelve una actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica de los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-399874 y 370-696332»*

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Artículo 59 de la Ley 1579 del 2012 y el artículo 34 s.s. de la Ley 1437 de 2011 y,

**CONSIDERANDO QUE:**

**1. ANTECEDENTES:**

Por Radicado No. SNR2021ER131973 del 11/12/2021, la Superintendencia de Notariado y Registro remite un derecho de petición a esta Oficina de Registro de Cali, el cual tiene como pretensiones las siguientes:

*«(...) Es decir, que la Oficina de Instrumentos Públicos, erróneamente realizó un doble registro de la compraventa del predio rural denominado "El Refugio", registrando la escritura de compraventa No. 254 del 2012, bajo la Matrícula Inmobiliaria 370-399874 la cual es la correcta, pero además de ello procedió a registrar la compraventa en otro folio de matrícula, como lo prueba la anotación No. 5 de la Matrícula Inmobiliaria No. 370-696332, el cual se trata de un predio rural distinto al mío, con lo cual se me perjudica y también se afecta con ese error la real tradición del inmueble de Matrícula 370-696332.»*

Por Auto No 195 del 19/07/2023, esta Oficina de Registro determinó pertinente la apertura de una Actuación Administrativa.

**2. PRUEBAS**

Se tendrán como pruebas la información consignada en los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-399874 y 370-696332, y las copias de los documentos registrados en dicho folio y los que reposan en el expediente.

**3. NORMATIVIDAD APLICABLE**

- El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios

que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.

- El artículo 59 del mismo estatuto, establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.

**«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.»*

- El Artículo 49 Ley 1579 de 2012 ordena: "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.

- El Artículo 20 Ley 1579 de 2012, dispone: "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 radiación, 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 tuviese, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo de forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables”.*

#### 4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

- El Folio de matrícula inmobiliaria No. 370-399874, corresponde a un predio denominado El Refugio Vereda El Diamante, y con un total de 4 anotaciones.

Que en la anotación No. 4, con fecha 05/03/2014, se registró con Turno de Radicación No. 2014-21706, la escritura pública No. 254 del 10/08/2012, otorgada en la Notaria Única de Restrepo, por la cual se efectúa una Compraventa de José Joaquín Rendón Hincapié a Luz Adriana Arias Girón.

- El folio de matrícula inmobiliaria No. 370-696332, corresponde a un predio denominado El Refugio Vereda El Diamante, y con un total de 5 anotaciones.

Que en la anotación No. 2, con fecha 03/02/2003, se registró con Turno de Radicación No. 2003-8138, la escritura pública No. 28 del 30/01/2003, otorgada en la Notaria Única de Restrepo, por la cual se efectúa una Compraventa de Argemiro Rendón Montoya a José Joaquín Hincapié Rendón.

Que en la anotación No. 4, con fecha 24/05/2011, se registró con Turno de Radicación No. 2011-45964, la escritura pública No. 185 del 18/05/2011, otorgada en la Notaria Única de Restrepo, por la cual se efectúa una Compraventa parcial de 7.000m<sup>2</sup> de José Joaquín Hincapié Rendón a Aníbal Julio Cardona Hincapié.

Que en la anotación No. 5, con fecha 05/03/2014, se registró con Turno de Radicación No. 2014-21706, la escritura pública No. 254 del 10/08/2012, otorgada en la Notaria Única de Restrepo, por la cual se efectúa una Compraventa de José Joaquín Hincapié Rendón a Luz Adriana Arias Girón.

Realizado el estudio jurídico y revisado el caso concreto en el sistema interno de esta Oficina de Registro, se evidencia que se realizó doble registro en cuanto a la escritura pública No. 254 del 10/08/2012, otorgada en la Notaria Única de Restrepo.

El abogado calificador que por reparto le correspondió el estudio jurídico de la escritura pública No. 254 del 10/08/2012, otorgada en la Notaria Única de Restrepo, por la cual se efectúa una Compraventa de José Joaquín Hincapié Rendón a Luz Adriana Arias Girón, la inscribió en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-399874 y 370-696332, sin tener en cuenta que dicha escritura solo se refería al folio de matrícula No. 370-399874.

Teniendo en cuenta lo anterior, se evidencia que no era procedente la inscripción de la escritura pública No. 254 del 10/08/2012, otorgada en la Notaria Única de Restrepo, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-696332.

Previendo la situación antes reseñada, el Legislador estableció el procedimiento para que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos corrijan los errores que se incurran en la calificación de un documento, ya sean de carácter formal o aquellos que modifican la situación jurídica de los inmuebles y que se hayan surtido efectos entre las partes o antes terceros.

La corrección de errores en registro se efectúa con base en lo preceptuado por el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, antes citado.

En consecuencia y conforme a la obligación que le impone la Ley a los Registradores de Instrumentos Públicos de velar por que los folios de matrícula inmobiliaria exhiban siempre el real estado jurídico del respectivo inmueble, permitiéndole ello que en cualquier momento efectúen las correcciones del caso, de conformidad con lo regulado en el Art. 59 de la Ley 1579 de 2012, este Despacho considera que es necesario ordenar corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-696332, dejando sin valor y efecto jurídico registral la anotación No. 5, con turno No. 2014-21706, escritura pública No. 254 del 10/08/2012, otorgada en la Notaria Única de Restrepo, por la cual se efectúa una Compraventa de José Joaquín Hincapié Rendón a Luz Adriana Arias Girón, toda vez que no era procedente su inscripción en dicho folio.

De conformidad con las disposiciones anteriores esta oficina,

#### **RESUELVE:**

**ARTICULO 1º:** Ordenar la corrección del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-696332, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral las anotación No. 5, por las razones expuestas en la presente providencia.

**ARTICULO 2º:** Notifíquese el presente acto administrativo a los interesados, y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble, de no ser posible la notificación personal, esta se surtirá mediante aviso, en la forma prevista en los Artículos 68 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTICULO 3º :** Contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, el cual deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes al de la notificación personal o a la desfijación de la notificación por aviso o publicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011; la presente Resolución producirá efectos a partir de su notificación y firmeza en

Cualquiera de los eventos contemplados en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo. (Decreto 2723 de 2014).

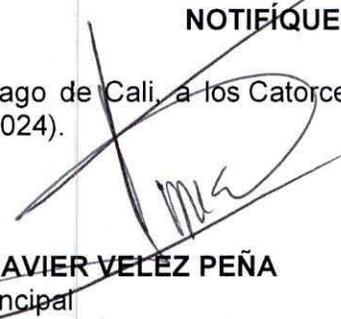
**ARTICULO 4º:** En firme, desbloquéese los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-399874 y 370-696332, efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

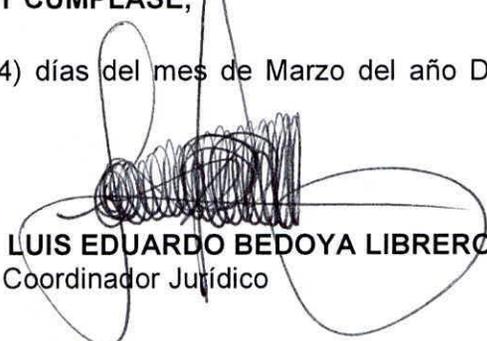
**ARTÍCULO 5º:** Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales correspondiente a los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-399874 y 370-696332.

**ARTICULO 6º:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Santiago de Cali, a los Catorce (14) días del mes de Marzo del año Dos mil Veinticuatro (2.024).

  
**FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA**  
Registrador Principal  
Oficina de Registro de Instrumentos  
Públicos de Cali

  
**LUIS EDUARDO BEDOYA LIBEROS**  
Coordinador Jurídico

Revisó: Tania Sanclemente  
Proyectó: Daniela Arango