

**RESOLUCIÓN N°. 004**  
(Marzo 06 de 2024)

**Por la cual se resuelve una Actuación Administrativa.**

Folio de Matrícula Inmobiliaria: **375-76059**  
Expediente: AAC2024-78

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA, EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LA LEY 1579 DE 2012, CONTINENTE DEL ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS,**

**ANTECEDENTES**

Mediante Auto N°. 001 de fecha 05 de marzo de 2024, se dispuso iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado registralmente con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 375-76059, ante la solicitud de inscripción de la afectación a vivienda familiar en el Folio de Matrícula 375-76059, contenida en la Escritura 150 del 26 de julio de 2021 de la Notaría Única de Ulloa, la cual se omitió al momento de su registro bajo el turno de calificación 2021-6001, lo que posteriormente dio paso al registro de un embargo por jurisdicción coactiva de impuesto vehicular ordenado por la Secretaria de Hacienda, Dirección Administrativa Gobernación del Quindío.

El auto por medio del cual se inició la presente Actuación Administrativa fue comunicado a las partes como se dispone en el auto de inicio.

Los terceros indeterminados que pudieran creerse con igual o mejor derecho que los terceros determinados, fueron emplazados a concurrir, mediante publicación de la parte dispositiva del auto en cuestión, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

La Actuación Administrativa se encuentra al Despacho para decidir.

*Continuación de la Resolución N°. 004 de marzo de 2024, por la cual se resuelve una actuación administrativa sobre el inmueble 375-76059.*

## **PRUEBAS**

Se tienen como pruebas todos los documentos que reposan en esta Oficina y que contienen la tradición del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria 375-76059.

El Folio de Matrícula Inmobiliaria 375-76059 identifica un inmueble urbano unificado en el municipio de Ulloa, el cual contiene 11 anotaciones.

En la anotación 10 bajo el turno de calificación 2021-6001, contenido de la Escritura 150 del 26 de julio de 2021 de la Notaría Única de Ulloa, se inscribió el acto de compraventa en favor de los señores Ligia Chicangana Guerrero y Alcides Contreras Cadena; sin embargo por error involuntario del calificador, se omitió inscribir la afectación a vivienda familiar, contenida en dicho instrumento en su parte final.

Debido al error anteriormente citado, el predio 375-76059 quedó desprovisto de la protección que le brindaba la afectación a vivienda familiar y en tal sentido, en la anotación 11, se inscribió embargo por jurisdicción coactiva por impuesto vehicular, ordenado por la Secretaria de Hacienda, Dirección Administrativa, Gobernación del Quindío y en contra del propietaria Ligia Chicangana Guerrero, el cual no hubiese procedido, de haberse registrado correctamente la Escritura 150 del 26 de julio de 2021 de la Notaría Única de Ulloa.

## **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Las Oficinas de Registro cumplen la función de publicitar los actos que requieran de esta solemnidad, los cuales a partir de ese momento producen efectos frente a terceros, esta función tiene un carácter eminentemente administrativo la cual se encuentra regulada por la Ley 1579 de 2012.

Las inscripciones en los folios de matrícula inmobiliaria no son constitutivas de los derechos reales, ni de su modificación, extinción, limitación, gravamen o medida cautelar. Lo que crea, modifica o extingue, grava, limita o cancela gravámenes, son las declaraciones de las partes en un negocio jurídico debidamente celebrado, una orden judicial o administrativa, no el acto administrativo de su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.

*Continuación de la Resolución N°. 004 de marzo de 2024, por la cual se resuelve una actuación administrativa sobre el inmueble 375-76059.*

La Ley 1579 de 2012 en el artículo 49 dispone sobre la finalidad del Folio de Matrícula, así: *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; para el caso de no cumplirse lo contenido en el artículo 49, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos desarrolla en su artículo 59 el procedimiento para corregir los errores en el registro de la siguiente forma: (...) “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.” (...) (...) “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, al acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.” (...)*

Conforme a lo citado en el acápite de pruebas y las consideraciones del despacho, tenemos que el Folio de Matrícula 375-76059, no refleja la realidad jurídica del mismo, dados los yerros de inscripción; los cuales no son constitutivos de derecho, toda vez que el asiento registral no concuerda con la voluntad de los titulares, expresada en la Escritura 150 del 26 de julio de 2021 de la Notaría Única de Ulloa.

La citada Escritura 150, contempla la compraventa y afectación de vivienda familiar del Inmueble 375-76059 en favor de los señores Ligia Chicangana Guerrero y Alcides Contreras Cadena, pero al omitirse la afectación a vivienda familiar, en la anotación 11 se inscribió embargo por jurisdicción coactiva por impuesto vehicular en contra de Ligia Chicangana Guerrero. Claramente no se debe seguir publicitando la anotación 11 contentiva de dicho embargo por no ajustarse al artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 y así mismo, inscribirse la afectación a vivienda familiar omitida,.

El fundamento legal para la invalidación de las citada anotación, es el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, en especial el parágrafo segundo, en el que se encuentra estipulado el principio, que el error cometido en el registro no crea derecho y es bajo este principio que se debe proceder para que los folios de matrícula inmobiliaria citados, muestren la verdadera realidad jurídica de los inmuebles, pues, al haberse



*Continuación de la Resolución N°. 004 de marzo de 2024, por la cual se resuelve una actuación administrativa sobre el inmueble 375-76059.*

inscrito la compraventa en el Folio equivocado, se quebrantó el ordenamiento legal, toda vez que no concuerda con el título expedido para tal fin.

Como segunda regla de la mencionada norma, está que, para proceder a la corrección respectiva, no es necesario acudir a solicitar autorización expresa y escrita de quien bajo la circunstancia del error accedió al registro, si previamente se ha adelantado la actuación administrativa respectiva, requisito al que se ha dado cumplimiento, bajo el principio constitucional del debido proceso.

Por lo anterior, este Despacho

### **RESUELVE**

**Primero.** Invalidar la anotación 11 del Folio 375-76059, e inscribir la afectación a vivienda familiar contenida en la Escritura 150 del 26 de julio de 2021 de la Notaría Única de Ulloa, con base en las razones ya expuestas y hacer las correspondientes salvedades con base en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

**Segundo.** Notificar personalmente la presente resolución, vía correo electrónico por autorización expresa de los interesados a:

- Ligia Chicangana Guerrero, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 41.908.646. Celular 3217759798. Email [omairacontrerascadena@gmail.com](mailto:omairacontrerascadena@gmail.com).
- Alcides Contreras Cadena, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 4.465.491. Celular 3217759798. Email [omairacontrerascadena@gmail.com](mailto:omairacontrerascadena@gmail.com).
- SECRETARÍA DE HACIENDA, DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA, Gobernación del Quindío. Email [ingresospublicos@gobernacionquindio.gov.co](mailto:ingresospublicos@gobernacionquindio.gov.co) [judicial@gobernacionquindio.gov.co](mailto:judicial@gobernacionquindio.gov.co).

**Tercero.** Para notificar a terceros indeterminados, se divulgará la presente resolución en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co) y por medio de aviso, de acuerdo al artículo 69 de la Ley 1437 de 2011. Contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Cartago y/o el de Apelación ante la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y

*Continuación de la Resolución N°. 004 de marzo de 2024, por la cual se resuelve una actuación administrativa sobre el inmueble 375-76059.*

Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Artículo 76 Ibidem).

**Cuarto.** Envíese copia de esta resolución a la carpeta de los inmuebles indicados con las Matrículas Inmobiliarias 375-76059.

**Quinto.** Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Notifíquese, publíquese y cúmplase.

Dada en Cartago al día seis (06) del mes de marzo de Dos Mil Veinticuatro (2024).

Respetuosamente,



Gilberto Jaramillo Arango  
Registrador IIPP Cartago

Proyectó: Paula Andrea Torres Giraldo  
Profesional Universitario 2044-10

