

RESOLUCIÓN No. 067
(Marzo 5 de 2024)

“Por la cual se Resuelve la Actuación Administrativa A.A. 307-2023-025 matrícula inmobiliaria 307-30805 turno 2023-307-3-1664”

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP.
DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011, y considerando

I.- ANTECEDENTES

Cuestión fáctica:

Mediante radicado 3072023ER01244 de 18.10.2023, la doctora CAROLINA ISABEL DE LA TORRE FAJARDO apoderada de ANGIE CARVAJAL GUTIERREZ, MIREYA CARVAJAL DAZA, SAMI ESTIWENS CARVAJAL MARIN Y YESSICA YOHANA CARVAJAL MARIN herederos de EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ, deprecia la revocatoria de la anotación 18 del FMI 307-30805 por cuanto la misma se realizó con base en un documento espúreo (escritura pública 1356 de diciembre 22 de 2010 notaria 35 de Bogotá), por el cual de manera delictiva se transfirió la propiedad de EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ (fallecido) al señor JOSE JOAQUIN GONZALEZ OLMOS. Igualmente que se revoque la anotación 20.

El fundamento de la pretensión radica:

1.- De acuerdo a la anotación 18, supuestamente el señor EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ había vencido el inmueble a JOSE JOAQUIN GONZALEZ OLMOS mediante escritura pública No. 1356 de diciembre 22 de 2010 notaria 35 de Bogotá.

2.- Que al solicitar copia de la escritura 1356 de diciembre 22 de 2010 a la notaria 35 de Bogotá, en realidad corresponde a otro acto, esto es, ESCRITURA 1356 DE 19 DE MAYO DE 2010 COMPRAVENTA DE UN APARTAMENTO 2ª Y PARQUEADEROS 11 Y 12 EDIFICIO TORRECILLA DE CARTAGENA suscrito entre GABRIEL HORACIO ALVARADO GARCIA VENDEDOR Y JOSE IVAN VILLEGAS MONTOYA como COMPRADOR.

PRESUNTO TO ERROR OBSERVADO EN EL REGISTRO

Se trata de la inscripción de la escritura pública 1356 de diciembre 22 de 2010 notaria 35 de Bogotá, cuyo registro aparece en la anotación 18 del FMI 307-30805 (con documento presuntamente falso)

Con posterioridad a dicha anotación aparece otros actos inscritos, se deberá determinar sus efectos y validez jurídica, concretamente las anotaciones vigentes 19, 20, 27, 28, y 29.

CORRECCIONES DE ERRORES REGISTRALES

La Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones, ordena:

“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 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...”

2

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

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”.

Caso concreto:

Como quiera que en el presente caso se está manifestando la existencia de un error respecto a: la inscripción de la escritura pública 1356 de diciembre 22 de 2010 de la notaria 35 de Bogotá cuyo registro aparece en la anotación 18 del FMI 307-30805, (documento espúreo), se hizo necesario dar inicio a la actuación administrativa en los términos del artículo 59 de la ley 1579 de 2012, lo que conllevaría el estudio de la anotación citada en aras a verificar su validez y disponer lo que en derecho corresponda, así como las posteriores a que haya lugar.

En efecto, se observa la siguiente anotación:

Lo anterior por cuanto la misma se realizó presuntamente en forma ilegal, con soporte documental apócrifo.

De los hechos antes descritos, se evidencia que se indujo en error a la oficina de registro de instrumentos públicos al inscribirse documento espúreo:

FMI 307-30805 anotación 18 escritura pública 1356 de diciembre 22 de 2010 de la notaria 35 de Bogotá.

II.- ANTECEDENTES PROCESALES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

3

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

Mediante resolución 290 de octubre 26 de 2023 dio inicio a la actuación administrativa.

Lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, en la medida en que cuando se realiza una inscripción con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho y de otra parte, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo dicha circunstancia accedió al registro.

Medios de prueba allegados a la actuación administrativa.

En la actuación obra los siguientes medios de prueba documental:

1.- Copia escritura pública No. 1356 de 22 de diciembre de 2010 notaria 35 de Bogotá, la cual contiene el contrato de compra venta entre EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ (vendedor) y JOSE JOAQUIN GONZALEZ OLMOS (comprador) del inmueble lote No. 134 ubicado en el condominio lago mal el Peñón de Girardot con FMI 307-30805. (documento que se refuta falso).

2.- Copia escritura pública No. 1356 de 19 de mayo de notaria 35 de Bogotá la cual contiene el contrato de compra venta entre GABREL HORACIO ALVARADO GARCIA (vendedor) y JORGE IVAN VILLEGAS MONTOYA (comprador) del inmueble apartamento y 2 parqueaderos ubicado en Cartagena del edificio torrecilla con FMI 060-132227, 060-132233y 060-132224.

3.- Certificación expedida el 31 de octubre de 2023 por el notario 35 encargado de Bogotá, por medio de la cual hace constar que la escritura pública No. 1356 de 19 de mayo de notaria 35 de Bogotá contiene el contrato de compra venta entre GABREL HORACIO ALVARADO GARCIA (vendedor) y JORGE IVAN VILLEGAS MONTOYA (comprador) del inmueble apartamento y 2 parqueaderos ubicado en Cartagena del edificio torrecilla con FMI 060-132227, 060-132233y 060-132224.

4.- Impresión simple del FMI 307-30805.

Copias de los documentos aportados por la apoderada:

Copia escritura 1356 de 22 de diciembre de 2010 notaria 35 de Bogotá.

Copia escritura 1356 de 19 de mayo de 2010 notaria 35 de Bogotá.

Poder para actuar.

Registro civil de defunción de EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ.

Registro civil de nacimiento de los herederos del señor EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ.

Con base en la prueba documental, reseñada, se infiere desde ya, que la escritura pública No. 1356 de 22 de diciembre de 2010 notaria 35 de Bogotá, la cual contiene el contrato de compra venta entre EUDORO CARVAJAL IBÁÑEZ (vendedor) y JOSE JOAQUIN GONZALEZ OLMOS (comprador) del inmueble lote No. 134 ubicado en el condominio lago mal el Peñón de Girardot con FMI 307-30805, inscrita en el FMI 307-30805 anotación 18 es FALSO.

Los documentos reseñados se encuentran debidamente digitalizados en el sistema con fines probatorios.

III.- FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS PARA RESOLVER EL FONDO DEL ASUNTO

La ley 1579 de 2012 Estatuto de registro de instrumentos públicos, establece:

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 756 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 3º. 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.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

- 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;

- c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

- 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 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 1º. 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. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión, así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

A su vez, la misma ley 1579, expresa:

“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.

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.

Atendiendo los principios y trámite fijado en la ley 1579 de 2012 y 1437 de 2011, frente al caso sub exánime, este Despacho precisa:

Revisada la situación jurídica del FMI 307-30805 advierte este despacho que, se indujo en error a ésta oficina el cual debe ser corregido, a saber:

1.- Anotación 18.- Se inscribió la escritura pública No. 1356 de 22 de diciembre de 2010 notaria 35 de Bogotá, la cual contiene el contrato de compra venta entre EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ (vendedor) y JOSE JOAQUIN GONZALEZ OLMOS (comprador) del inmueble lote No. 134 ubicado en el condominio lago mar el Peñón de Girardot con FMI 307-30805. (documento que se refuta falso).

7

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

Anotación: N° 18 del Folio #307-30805



<input type="radio"/> Radicación	2013-62	Del	03/1/2013
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 1356	Del	22/12/2010
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA TREINTA Y CINCO	De	BOGOTA D. C.
<input type="radio"/> Valor	91,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<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	CARVAJAL IBAÑEZ EUDORO - CC 17068539	<input type="checkbox"/> Participación
A	GONZALEZ OLMOS JOSE JOAQUIN - CC 11253430	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

La citada escritura pública es un documento espúreo como en efecto, está demostrado con:

El acto real de la escritura pública No. 1356 de 19 de mayo de notaria 35 de Bogotá contiene el contrato de compra venta entre GABREL HORACIO ALVARADO GARCIA (vendedor) y JORGE IVAN VILLEGAS MONTOYA (comprador) del inmueble apartamento y 2 parqueaderos ubicado en Cartagena del edificio torrecilla con FMI 060-132227, 060-132233 y 060-132224.

Prueba de lo anterior, se constituye con la Certificación expedida el 31 de octubre de 2023 por el notario 35 encargado de Bogotá, por medio de la cual hace constar que la escritura pública No. 1356 de 19 de mayo de notaria 35 de Bogotá contiene el contrato de compra venta entre GABREL HORACIO ALVARADO GARCIA (vendedor) y JORGE IVAN VILLEGAS MONTOYA (comprador) del inmueble apartamento y 2 parqueaderos ubicado en Cartagena del edificio torrecilla con FMI 060-132227, 060-132233y 060-132224.

Con base en la prueba documental, reseñada, se infiere desde ya, que la escritura pública No. 1356 de 22 de diciembre de 2010 notaria 35 de Bogotá, la cual contiene el contrato de compra venta entre EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ (vendedor) y JOSE JOAQUIN GONZALEZ OLMOS (comprador) del inmueble lote No. 134 ubicado en el condominio lago mal el Peñón de Girardot con FMI 307-30805, inscrita en el FMI 307-30805 anotación 18 es FALSO.

De otra parte, frente a la situación suscitada, se advierte que debe ser objeto de revisión y corrección en la medida en que no puede soportarse una cadena traditicia ininterrumpida y de anotaciones posteriores a las que se debe dejarse sin valor ni efecto jurídico registral, por lo que nos remitimos a lo previsto en el artículo 1871 del código civil que reza:

“La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo”.

Se trata de un acto inscribible en el registro de instrumento públicos con implicaciones jurídicas de fondo.

Igualmente conlleva tal situación a la denominada falsa tradición entendida como la inscripción que se hace a favor de una persona a otra quien carece de dominio sobre el bien o derecho vendido, se le hace acto de transferencia y se considera como tal actos sobre:

- 1.- Enajenación de cosa ajena.
- 2.- Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio como la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita, según el caso.

Se colige, la falsa tradición se refiere a los actos que no se derivan del derecho de propiedad o dominio y se hace distinción suprimiendo la “X” de propietario a quien por orden cronológico se inscripción no se le pueden trasladar los derechos reales de dominio.

Así las cosas, esta Oficina de Registro debe corregir el yerro, respecto al FMI 307-30805 así:

Se dejará sin efectos la anotación No. 18 por medio de la cual se inscribió la escritura pública No. 1356 de 22 de diciembre de 2010 notaria 35 de Bogotá, la cual contiene el contrato de compra venta entre EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ (vendedor) y JOSE JOAQUIN GONZALEZ OLMOS (comprador) del inmueble lote No. 134 ubicado en el condominio lago mar el Peñón de Girardot con FMI 307-30805. (documento falso).

Se MODIFICARA e incluirá en la anotación 19 del FMI 307-30805 en el sentido de mutar la naturaleza jurídica del acto registral a compraventa de cosa ajena (código registral 0614) y suprimir la “X” de propietario a:

BUITRAGO ROA ORLANDO cc# 19476861

9

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

Se dejará sin efectos la anotación 20 del FMI 307-30805 como consecuencia de lo anterior, en la medida que la hipoteca fue constituida por quien no tiene la titularidad del derecho de dominio.

Se dejará sin efectos las anotaciones 27, 28, 29 del FMI 307-30805 como consecuencia de lo anterior, en la medida que las medidas allí ordenadas no procede mantener su inscripción, por cuanto quien es demandado no tiene la titularidad del derecho de dominio.

En mérito de lo expuesto, el registrador de instrumentos públicos de Girardot Cundinamarca,

IV.- RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Dar por terminada la presente actuación administrativa respecto del Folio de matrícula 307 – 30805, para cuyo efecto se dispone:

Dejar sin efectos la anotación No. 18 por medio de la cual se inscribió la escritura pública No. 1356 de 22 de diciembre de 2010 notaria 35 de Bogotá, la cual contiene el contrato de compra venta entre EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ (vendedor) y JOSE JOAQUIN GONZALEZ OLMOS (comprador) del inmueble lote No. 134 ubicado en el condominio lago mar el Peñón de Girardot con FMI 307-30805. (documento falso).

Modificar e incluir en la anotación 19 del FMI 307-30805 en el sentido de mutar la naturaleza jurídica del acto registral a compraventa de cosa ajena (código registral 0614 y suprimir la “X” de propietario a:

BUITRAGO ROA ORLANDO cc# 19476861

Dejar sin efectos la anotación 20 del FMI 307-30805 como consecuencia de lo anterior, en la medida que la hipoteca fue constituida por quien no tiene la titularidad del derecho de dominio.

Dejar sin efectos las anotaciones 27, 28, 29 del FMI 307-30805 como consecuencia de lo anterior, en la medida que las medidas allí ordenadas no procede mantener su inscripción, por cuanto quien es demandado no tiene la titularidad del derecho de dominio.

Todo lo anterior, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

10

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese la presente decisión a los intervinientes para el caso concreto:

CAROLINA ISABEL DE LA TORRE FAJARDO apoderada

Correo: admsarmientoramirez@gmail.com

Correo: caroisa_car@gmail.com

ANGIE CARVAJAL GUTIERREZ, MIREYA CARVAJAL DAZA, SAMI ESTIWENS CARVAJAL MARIN Y YESSICA YOHANA CARVAJAL MARIN herederos de EUDORO CARVAJAL IBAÑEZ

Correo: sam3car@gmail.com

ORLANDO BUITRAGO ROA

Correo: orlando.buitrago@supernotariado.gov.co

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT

Correo: j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co

MUNICIPIO DE GIRARDOT – tesorería municipal:

Correo: tesoreria@girardot-cundinamarca.gov.co

En todos los casos remítase copia de la presente decisión.

ARTICULO TERCERO: Publicar la presente Resolución en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co

ARTICULO CUARTO: Contra la presente decisión procede recurso de reposición y en subsidio apelación, dentro los diez (10) días siguientes a su notificación ante este Despacho debidamente sustentados y la alzada ante la Subdirección de apoyo jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con el Art 76 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ
Registrador Seccional

11

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co