

RESOLUCIÓN No. 082
(Marzo 18 de 2024)

“Por la cual se Resuelve la Actuación Administrativa A.A. 307- 2024-004 folio de matrícula inmobiliaria No. 307-77857 radicado corrección 3072024ER00146 de 12 de febrero de 2024 turno de corrección 2024-307-3-251”

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE IL.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 escrito radicado No. 3072024ER00146 de febrero 12 de 2024, 3 se radicó escrito por el señor ANDRES FELIPE ORTEGA BARRERA, titular del derecho de dominio del inmueble FMI 307-77857, para que se deje sin valor las anotaciones 10, 11 y 12.

Como antecedente fáctico, se tiene que mediante resolución No. 279 de octubre 11 de 2023 esta oficina ordenó: **ARTICULO PRIMERO:** Dar por terminada la presente actuación administrativa respecto del Folio de matrícula 307 – 77857 para cuyo efecto se dispone: Dejar sin efectos las anotaciones 5 y 7 FMI 307-77857 en la medida en que las mismas se realizaron con fundamento en documentos espúreo, como quedó objetivamente demostrado. Dejar sin efectos la anotación No. 8 como consecuencia de lo anterior, en la medida que la hipoteca fue constituida por quien no tiene la titularidad del derecho de dominio. Consecuencia de lo anterior, ante la existencia de objeto ilícito y ruptura de la cadena traditicia en la transferencia del dominio del bien inmueble objeto de la presente actuación, MODIFICAR la anotación 10 en el FMI 307-77857 en el sentido de mutar la naturaleza jurídica de los actos registrales a compraventa de cosa ajena (código registral 0614 y suprimir la “X” de propietario a:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

De acuerdo con lo anterior, al dejarse sin efectos la citadas anotaciones, la situación del inmueble respecto a su titular de dominio quedó en cabeza de : ANDRES FELIPE ORTEGA BARRERA, según anotación:

Anotación: N° 4 del Folio #307-77857

<input type="checkbox"/> Radicación	2018-307-6-4871	Del	28/5/2018
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 1062	Del	27/4/2018
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA DIECIOCHO	De	BOGOTA, D.C.
<input type="checkbox"/> Valor	510,000,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	PERMUTA	Naturaleza Jurídica	0144
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario			
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	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA E INVERSIONES JOSE LIBARDO CARDONA Y COMPA/IA LTDA. - NIT 8300913574		Participación
A	ORTEGA BARRERA ANDRES FELIPE - CC 79533967	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Sin embargo, a pesar de ello, se dejó válida la anotación 10 como compraventa de cosa ajena, escritura 911 de 2023, acto que objeto de resciliación según escritura pública 2361 de 2023 como aparece en la anotación 11.

Ahora bien, aparece en la anotación 12 inscrita la escritura pública 3343 del 30.12.2023 compraventa de MARIO GONZALEZ MONTAÑO a JOSE DANIEL SANABRIA RODRIGUEZ, inscripción presuntamente errónea, pues quien vende no es titular del derecho de dominio y además en la tradición se citó haberse adquirido por remate según anotación 7 (dejada sin efectos jurídicos según resolución 279 de 2023).

En consecuencia, se presenta error de la anotación 12.

Lo anterior, en la medida en que no se trataría de un error que implique la corrección simple, contrario sensu, se trata de verificar su real situación jurídica, máxime que los actos han sido objeto de publicidad en el registro.

DEL PRESUNTO ERROR REGISTRAL

Se concreta un presunto error al inscribirse en la anotación 12 del FMI.307-77857 un acto de compraventa, por quien no es titular del derecho de dominio, pero además se citó tradición en un título espúreo.

II.- ANTECEDENTES PROCESALES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante resolución 047 de febrero 20 de 2024 se inició actuación administrativa No. 307-2024-04. Folios 7 y 8.

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.- Impresión simple del FMI 307-77857. Folios 4 – 6.
- 4.- Copia escritura pública 3343 de diciembre de 2023 notaria 2 de Bogotá. Folios 13-18.

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;

6

- 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.

4

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

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 307-77857 se evidencia:

Anotación: N° 5 del Folio #307-77857



<input type="radio"/> Radicación	2021-307-6-1540	Del	01/3/2021
<input type="radio"/> Doc	OFICIO 834	Del	13/2/2019
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	De	CALI
<input type="radio"/> Valor		Estado	INVALIDA
<input type="radio"/> Especificación	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL	Naturaleza Jurídica	0427
<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	NATURAL - SIGIFREDO VASQUEZ - SE 181764626	<input type="checkbox"/>	Participación
A	ORTEGA BARRERA ANDRES FELIPE - CC 79533967	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: N° 7 del Folio #307-77857



<input type="radio"/> Radicación	2022-307-6-4031	Del	03/5/2022
<input type="radio"/> Doc	DILIGENCIA 23	Del	08/3/2021
<input type="radio"/> Oficina de Origen	JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO	De	CALI
<input type="radio"/> Valor	520,000,000	Estado	INVALIDA
<input type="radio"/> Especificación	ADJUDICACION EN REMATE	Naturaleza Jurídica	0108
<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)			
A	NATURAL - GONZALEZ MONTAÑO MARIO - SE 1604122571	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Anotación: N° 8 del Folio #307-77857



<input type="radio"/> Radicación	2022-307-6-4933	Del	25/5/2022
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 1047	Del	19/5/2022
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA CINCUENTA Y SEIS	De	BOGOTA, D.C.
<input type="radio"/> Valor	10,000,000	Estado	INVALIDA
<input type="radio"/> Especificación	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	Naturaleza Jurídica	0219
<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	NATURAL - GONZALEZ MONTAÑO MARIO - CC 11319004	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	NATURAL - PEREZ ALVARADO JOHN ALEXANDER - CC 1032397765	<input type="checkbox"/> Participación

Las anotaciones 5, 7 y 8, se dejaron sin efectos jurídicos dada su inscripción, decisión adoptada por esta oficina mediante resolución 279 de octubre 11 de 2023.

La anotación 10 dada su naturaleza se cambió como “cosa de venta ajena”.

En la anotación 11 se inscribió el acto de resciliación de la escritura pública inscrita en la anotación 10.

Acorde con la realidad jurídica del inmueble con FMI 307- 77857 se tiene que el titular del derecho es el señor ANDRES FELIPE ORTEGA BARRERA:

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° 4 del Folio #307-77857



<input type="radio"/> Radicación	2018-307-6-4871	Del	28/5/2018
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 1062	Del	27/4/2018
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA DIECIOCHO	De	BOGOTA, D.C.
<input type="radio"/> Valor	510,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	PERMUTA	Naturaleza Jurídica	0144
<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	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA E INVERSIONES JOSE LIBARDO CARDONA Y COMPA/IA LTDA. - NIT 8300913574		<input type="checkbox"/> Participación
A	MORTEGA BARRERA ANDRÉS FELIPE - CC 79533967		<input checked="" type="checkbox"/> Participación

No obstante, aparece inscrita compraventa en la anotación:

Anotación: N° 12 del Folio #307-77857



<input type="radio"/> Radicación	2024-307-6-556	Del	29/1/2024
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 3343	Del	30/12/2023
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	BOGOTA, D.C.
<input type="radio"/> Valor	200,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="radio"/> Modalidad	NOVIS		
<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	NATURAL - GONZALEZ MONTAÑO MARIO - CC 11319004		<input type="checkbox"/> Participación
A	NATURAL - SANABRIA RODRIGUEZ JOSE DANIEL - CC 1030598050		<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Acto que no debió inscribirse por dos razones básicas: en primer lugar el señor MARIO GONZALEZ MONTAÑO no era ni es titular del derecho de dominio, como se infiere de la anotación 4, lo es ANDRES FELIPE ORTEGA BARRERA. Y, en segundo lugar, en los términos de la escritura No. 3343 del 30 de diciembre de 2023 notaria segunda de Bogotá, se citó como tradición adjudicación según sentencia de remate realizada por el juzgado 4 civil del circuito de Cali de marzo 8 de 2021, la cual resultó ser espúrea o falsa y por ello se invalidó la anotación 7 mediante resolución 279 de octubre 11 de 2023.

Por tanto, se infiere que los citados documentos inscritos en las anotaciones 5 y 7 del FMI 307-77857 son espúeros o falsos, ello conllevó a la invalidez de las anotaciones.

Así las cosas, esta Oficina de Registro debe corregir el yerro, respecto al FMI 307-77857 así:

Se dejará sin efectos la anotación No. 12 del FMI 307-77857 toda vez que la inscripción de la compraventa (escritura pública No. 3343), se hizo en forma errónea, por cuanto, en primer lugar el señor MARIO GONZALEZ MONTAÑO no era ni es titular del derecho de dominio, como se infiere de la anotación 4, lo es ANDRES FELIPE ORTEGA BARRERA. Y, en segundo lugar, en los términos de la escritura No. 3343 del 30 de diciembre de 2023 notaria segunda de Bogotá, se citó como tradición adjudicación según sentencia de remate realizada por el juzgado 4 civil del circuito de Cali de marzo 8 de 2021, la cual resultó ser espúrea o falsa y por ello se invalidó las anotación 5 y 7 mediante resolución 279 de octubre 11 de 2023.

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 – 77857, para cuyo efecto se dispone:

Dejará sin efectos jurídicos la inscripción según la anotación No. 12 del FMI 307-77857, toda vez que la inscripción de la compraventa (escritura pública No. 3343), se hizo en forma errónea, por cuanto, en primer lugar el señor MARIO GONZALEZ MONTAÑO no era ni es titular del derecho de dominio, como se infiere de la anotación 4, lo es ANDRES FELIPE ORTEGA BARRERA. Y, en segundo lugar, en los términos de la escritura No. 3343 del 30 de diciembre de 2023 notaria segunda de Bogotá, se citó como tradición adjudicación según sentencia de remate realizada por el juzgado 4 civil del circuito de Cali de marzo 8 de 2021, la cual resultó ser espúrea o falsa y por ello se invalidó las anotación 5 y 7 mediante resolución 279 de octubre 11 de 2023.

Todo lo anterior, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de ésta decisión.

9

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:

ANDRES FELIPE ORTEGA BARRERA

Correo: ortegabarreraandres@gmail.com

Correo: solucionemos@hotmail.com

MARIO GONZALEZ MONTAÑO y JOHN ALEXANDER PEREZ ALVARADO

Correo: pepcperezjulianalexander@gmail.com

JOSE DANIEL SANABRIA RODRIGUEZ

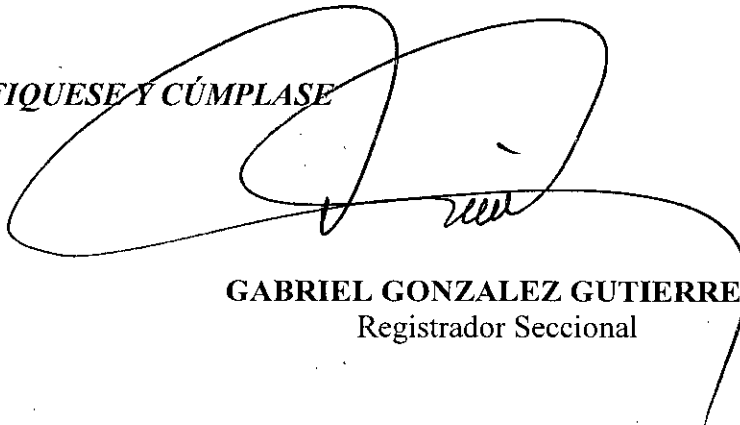
correo: daniel.rodriguezjsl@gmail.com

En todos los eventos remítase copia de esta providencia.

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

10

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co