RESOLUCIÓN NÚMERO 01
Del veintiocho de Febrero de 2023 (28/02/2023)

POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA"(EXPEDIENTE 351-AA-2023-001)

LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE AMBALEMA TOLIMA

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los Artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 42, 43 de la ley 437 de 2011, y 22 del Decreto 2723 de 2014.

CONSIDERANDO:

Mediante escrito presentado por el Doctor TEODOMIRO LOSADA SERRATO, se solicita a esta ORIP la invalidación de la anotación 4 del folio de matricula inmobiliaria numero 351-554, por cuanto, según se aduce por el peticionario, se inscribió una cláusula compromisoria, misma que no aparece en la escritura 227 Del 10/8/1979 de la Notaria Única de Ambalema.

Señala igualmente el peticionario que la escritura ya señalada no contiene condición resolutoria y menos expresa, razón por la cual manifiesta que dicha inscripción, se debió a un error cometido por el registrador al inscribir en la anotación 4 "condición resolutoria expresa". En ese orden de ideas solicita a esta ORIP se cancele la anotación ya mencionada.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ambalema - Tolima
Dirección: Carrera 1 A N° 9 A - 60
Teléfono:3173922493
E-mail: ofiregisambalema@supernotariado.gov.co

Con fundamento en lo anterior se dio apertura al expediente 351-AA-2023-001, mediante auto 01 del 03/02/2023, mismo que fue publicado el día 07 de febrero de 2023 en la página web de la SNR, comunicado a los señores TEODOMIRO LOSADA SERRATO - C.C. 14.210490, al correo electrónico: teodomiro.losada@gmail.com., a. LA CAJA DE CRÉDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACIÓN - NIT 899999047-5 al correo electrónico parcal@parugp.com.co y/o gravamenescajaagraria@parugp.com.co e igualmente a todos los desconocidos e indeterminados que quisieran hacerse parte dentro de la presente actuación administrativa.

INTERVENCIÓN DE LAS PARTES Y/O TERCEROS

La entidad denominada FIDUPREVISORA SA, actuando como administradora de los remanentes a la finalización del proceso liquidatorio de la extinta CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN con fecha 16/02/2023 respondió el correo electrónico enviado por esta ORIP mediante el oficio UG-CA-CN° 1022, indicando que: *"la entidad no presenta ninguna objeción frente a las correcciones, modificaciones o actualizaciones que esa oficina de Registro deba efectuar en cuanto a la condición resolutoria expresa en hipoteca inscrita el 03 de septiembre de 1979, sobre el predio identificado con el folio de matricula inmobiliaria 351-554, ya que el señor antes mencionado no posee obligaciones vigentes con la extinta Caja Agraria*"

Con fecha 28 de Febrero de 2023 se vencieron los términos de que trata el artículo 69 del CPACA del Auto 001 del 03/02/2023, sin que se diera sin que ninguna otra comunicación se recibiera en torno a la presente actuación administrativa.

Con fundamento en lo preceptuado por el artículo 59 de la Ley 1579, que indica que los errores en que se incurra, en los que se afecte la situación jurídica del inmueble, una

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Ambalema - Tolima
Dirección: Carrera 1 A N° 9 A - 60
Teléfono:3173922493
E-mail: ofiregisambalema@supernotariado.gov.co

vez publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o terceros, deberán ser corregidos mediante actuación administrativa, conforme a lo establecido el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo, o de las normas que los adicionen o modifiquen, preservando en cada actuación del debido proceso.

PRUEBAS

1. Turno de corrección 2022-351-3-43.
2. Copia del auto 01 del 03/02/2023
3. Publicación del auto 01 de 2023 en la página web de la SNR
4. Impresión simple del folio 351-554

CONSIDERACIONES

Efectivamente al revisar los antecedentes registrales del folio de matrícula inmobiliaria 351-554, se evidencia que incurrió en un error, especialmente por cuanto de la lectura de la escritura 227 Del 10/8/1979 de la Notaria Única de Ambalema no puede predicarse la existencia de una condición resolutoria expresa, sino que contiene una cláusula aceleratoria, es decir que en el momento de la calificación el registrador de la época efectuó una interpretación del querer de las partes dándoles un mayor alcance, al tomar la cláusula aceleratoria como si se hubiera pactado una condición resolutoria expresa, cuando esa no fue la voluntad que plasmaron las partes en la antes mencionada escritura.

De otra parte, es tan claro que al constituir el gravamen la extinta CAJA AGRARIA, no incluyo esta condición resolutoria, que al efectuar la cancelación de la hipoteca no hizo mención alguna de esta ni procedió a su cancelación por cuanto era claro que no se había pactado. Esto unido a la manifestación efectuada por FIDUPREVISORA SA, en el

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Ambalema - Tolima
Dirección: Carrera 1 A N° 9 A - 60
Teléfono:3173922493
E-mail: ofiregisambalema@supernotariado.gov.co

sentido de indicar que no existe ninguna obligación a cargo del señor TEODOMIRO LOZADA LÓPEZ.

La actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Publica, al ser realizada por personas, no está exenta, como toda labor humana, de que se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador o del funcionario calificador; o por incurrir en un yerro mecanográfico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la inscripción se realizó por una errónea interpretación jurídica del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la oficina de registro induce en error al funcionario calificador, o ante las omisiones como cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes, o cuando en la calificación no se estudia concienzudamente el folio de matrícula.

Es deber del Registrador velar por la exactitud de la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria asegurando con ello la eficiente prestación del Servicio Público Registral, lo que significa que es su obligación corregir cualquier error que puedan vulnerar los principios en que se sustenta la actividad, como son el de publicidad, prioridad y rango.

Por lo anterior, es evidente para este despacho, que se incurrió en un error al evidenciar que se dio un mayor alcance al contenido de las clausulas del contrato de hipoteca plasmado en la escritura pública numero 227 del 10/07/1969 de la Notaría de

Ambalema. No obstante, no se accederá a la cancelación de tal anotación como lo solicita el peticionario, Doctor Teodomiro Losada Serrato, sino lo que se procederá a su invalidación, por cuanto el contenido de la escritura ya mencionada, frente a la condición resolutoria expresa, adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos y no puede ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble, por cuanto como ya se expresó, no fue pactada.

Como se observa, se han cumplido todos los requisitos exigidos para que esta Oficina pase a tomar la decisión correspondiente, esto es invalidar la anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria 351-554 de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Invalidar la anotación 4 correspondiente a la condición resolutoria expresa, que consta en el folio de matrícula inmobiliaria 351-554 por las razones expuestas en la parte considerativa de esta resolución.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el contenido de esta Resolución a los señores

1. TEODOMIRO LOSADA SERRATO - C.C. 14.210490, al correo electrónico: teodomiro.losada@gmail.com.

2. LA CAJA DE CRÉDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACIÓN - NIT 899999047-5 al correo electrónico parcal@parugp.com.co y/o gravamenescajaagraria@parugp.com.co

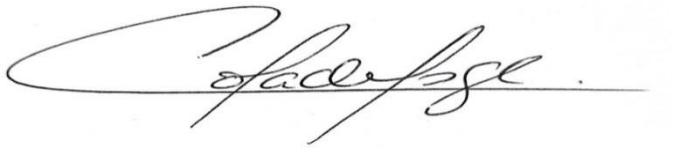
Como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutiva de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en el Diario Oficial. (Artículo 73 ibídem).

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Ambalema - Tolima
Dirección: Carrera 1 A N° 9 A - 60
Teléfono:3173922493
E-mail: ofiregisambalema@supernotariado.gov.co

ARTÍCULO TERCERO: Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Ambalema - Tolima, 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).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Ambalema a los 28 días del mes de Febrero de 2023



POLA DEL SOCORRO GUILLERMO CADENA
Registradora Seccional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ambalema – Tolima

Anexos: Numero de folios6
Transcriptor: POLA DEL SOCORRO GUILLERMO

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ambalema - Tolima
Dirección: Carrera 1 A N° 9 A - 60
Teléfono:3173922493
E-mail: ofiregisambalema@supernotariado.gov.co