

RESOLUCIÓN No. 08
(Veintiocho (28) de Febrero del 2023)
Expediente No. 202-AA-2023-003

*"POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA
MATRÍCULA INMOBILIARIA 202-34037"*

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SECCIONAL GARZÓN
(HÚILA)

En Ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas en la Ley 1437
de 2011, Ley 1579 de 2012 y Decreto 2723 del 2014.

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

El día 13 de diciembre del 2022, se realizó inscripción de embargo ejecutivo con acción real en el folio de matrícula 202-34037, en contra de la señora YAMILED MOTTA SANTOS, dentro del proceso con radicación 2021-00179-000 del Juzgado Primero Civil Municipal de Pitalito Huila. Una vez comunicada la inscripción el 8 de febrero del 2023 la señora YAMILED MOTTA SANTOS solicita se corrija el código de naturaleza jurídica de la anotación No. 6 del mencionado folio, con el fin de que se determine que la orden dada por el despacho judicial era la de cancelación de medida cautelar y no de embargo como se inscribió.

En razón a esta comunicación, esta oficina procede a realizar el estudio jurídico del documento y efectivamente se trata de una cancelación de embargo dentro del proceso 2021-00179-000 del Juzgado Primero Civil Municipal de Pitalito Huila, evidenciándose además que dentro de esta matrícula jamás se inscribió el embargo, razón por la cual dicho documento era objeto de rechazo y no de calificación. En razón a esta situación se deberá invalidar la anotación Nro. 6 del folio 202-34037, procediendo ello a través de actuación administrativa, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con los artículos 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012, que señalan que la finalidad del folio de matrícula inmobiliaria es exhibir en todo momento el estado del bien, como también a la facultad de corrección que tiene el Registrador de Instrumentos Públicos, pues los errores en la calificación que modifiquen la situación jurídica del bien que hubieren sido publicitados o hayan surtido efectos jurídicos entre las partes o terceros, podrán ser corregidos por actuación administrativa, sin que para ello sea necesario el consentimiento de quien por error accedió al registro, todo lo anterior con el fin de aclarar la real y verdadera

situación jurídica del folio involucrado con esta actuación, para ajustarlos a los lineamientos legales.

I. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Se inició actuación administrativa mediante el Auto No. 03 de fecha 20 de febrero del 2023, bajo el expediente 202-AA-2023-003, para que así se puedan superar los hallazgos antes descritos con el fin de que los folios refleje el verdadero historial jurídico del predio.

En el transcurso de esta actuación se libró comunicación a la señora YAMILED MOTTA SANTOS, como también se realizó notificación por aviso a los terceros determinados e indeterminados que se crean con derecho a intervenir, concluyendo este proceso de divulgación con la publicación del auto de apertura el día 20-02-2023 por la página web de la SNR.

En ese orden de ideas, se encuentran agotadas las etapas pertinentes para garantizar el cumplimiento de todo lo preceptuado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes, donde se deberán realizar los respectivos cambios.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

1. Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, para el caso que nos ocupa, las siguientes normas:

Artículo 2°. *Objetivos.*

Artículo 3°. *Principios. (rogación, especialidad, prioridad o rango, legalidad, legitimación y tracto sucesivo).*

Artículo 8°. *Matrícula Inmobiliaria.*

Artículo 49. *Finalidad del folio de matrícula.*

Artículo 59. *Procedimiento para corregir errores*

2. Según Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, Errores de origen jurídico pueden ser:

A.- Errores de forma:

Errores mecanográficos: Son los que se comenten al momento de realizar la anotación respectiva, en la maquina si se trata de folio real o en la digitación si es en folio magnético. Puede ser que al transcribir en el folio de matrícula, se escriba en forma errada un nombre, un número, una fecha, una letra, una palabra, una frase, la naturaleza jurídica del acto. Esta clase de errores no requiere de actuación administrativa que culmine con resolución; es suficiente con que se corrijan

empleando las alternativas establecidas en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, es decir sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto. Lo corregido debe salvarse colocando nota al respecto en el recuadro del folio destinado a "Autorización de correcciones de errores en el registro".

B. - Errores de fondo:

Errores por anotación indebida: Se cometen cuando se realizan anotaciones en un folio que no corresponde; o se marca la X en una columna distinta para folio real, y para folio magnético cuando se digita en forma errónea el código de la naturaleza jurídica del acto, cambiando la especificación del acto.

En estos casos se efectúa la corrección, si hay terceros determinados y/o indeterminados que puedan resultar afectados con la corrección, mediante actuación administrativa que culmine con resolución motivada que ordene trasladar la inscripción al folio o a la columna que corresponda o corrigiendo el código de la naturaleza del acto.

Si no existen terceros determinados se aplica pura y simplemente sin más requisitos el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, por cuanto no se modifica una situación sino que se ajusta a la realidad del documento inscrito. De la corrección debe dejarse nota de salvedad. Ello quiere decir, que por ejemplo si se inscribe como naturaleza jurídica del acto un embargo, cuando el oficio que se radico ordenaba era una cancelación de embargo, el registrador de instrumentos públicos o a su delegado deben corregir el yerro, comunicándolo juzgado.

Errores por interpretación errónea: se cometen cuando el calificador, realiza una inscripción por vía de interpretación, contrariando con ello las interpretaciones que al respecto ha definido la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante circulares o instrucciones administrativas.

Para corregir con base en el criterio de la entidad rectora, se debe cumplir con el procedimiento dispuesto en el Título I Capítulo III de la Ley 1437 de 2012, si llegaren a resultar afectadas con dicha corrección personas a cuyo favor se crearon derechos subjetivos con un registro de esa naturaleza.

Errores por omisión: Se presenta este error cuando el documento calificado contiene dos o más actos (Venta, Hipoteca, Patrimonio de Familia, Cancelación de Embargo y Embargo de Remanentes) y solo se inscribe uno de ellos o cuando se omite la asignación de matrícula inmobiliaria si se trata de una segregación.

II. JURISPRUDENCIA

3. Sentencia SC3671-2019 con radicación 11001-31-03-005-1996-12325-01, Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

Según esta corte:

"(...) El registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente tres objetos: servir de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de éstos y dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que deben registrarse (...)"

4. Sentencia N. ª 25000-23-24-0000-2006-01012-01 de Consejo de Estado Sala Contenciosa Administrativa - SECCIÓN PRIMERA, de 12 de diciembre de 2019

El Consejo de Estado considera que:

"Los registradores de instrumentos públicos tienen competencia para corregir los errores en que haya podido incurrir a realizar materialmente una inscripción, sin que ello pueda conllevar a modificar situaciones jurídicas consolidadas en los títulos registrados"

5. Sentencia T-585 del 04 de diciembre 2019, expediente T-7.418.437, Magistrado Ponente ALBERTO ROJAS RÍOS.

"La calificación es el análisis jurídico que hace el funcionario competente, en el cual se examinan los títulos o documentos y se comprueba si éstos cumplen con los requisitos legales para ser registrados, según el artículo 16 inciso 1 de la Ley 1579 de 2019. Esta etapa debe revisarse desde dos elementos. El primero de ellos es el alcance de la calificación; mientras que el segundo se refiere las facultades derivadas de la calificación.

Respecto al alcance de la calificación, el Consejo de Estado ha sostenido, que la revisión de los títulos o documentos es restringida. El artículo 16 parágrafo 1 oración 1 de la Ley 1579 de 2012 establece como requisitos del registro la identificación plena del 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. Esto significa, según el Consejo de Estado, que la calificación de los títulos no puede ir más allá de verificar la naturaleza del acto y su registrabilidad y, por tanto, no se extiende al estudio de la legalidad y validez del acto mismo, pues este estudio es competencia del juez

ordinario o contencioso administrativo [166]. De lo contrario, se usurparían las competencias de los jueces.

Esto no implica, sin embargo, que la calificación sea un acto mecánico. Los registradores se encuentran facultados -y deben- realizar una valoración jurídica que les permita establecer, si la inscripción del título es legalmente admisible y cuál es la naturaleza jurídica del acto, a fin de ubicarlo en la clasificación y columnas pertinentes. Ello implica que el registrador debe realizar un examen y una comprobación integral de todos los requisitos establecidos por la ley, de tal forma que la respuesta que le brinde al ciudadano sea también integral. En otras palabras, si el registrador considera que el título o documento sometido al trámite de inscripción no cumple con varios requisitos, aquel deberá indicarle en un único momento al ciudadano cuáles son y cómo subsanarlos; lo contrario -un examen y una comprobación por cada requisito- significaría someter al ciudadano al castillo kafkiano y, por tanto, a cargas desproporcionadas."

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

De conformidad con el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, el registro de la propiedad consiste en la representación del historial jurídico de los bienes inmuebles, donde este se ejecuta y materializa a través de las diferentes inscripciones que se efectúan en el folio de matrícula.

Según la Ley 1579 del 2012 comprende tres fines esenciales, dentro de los cuales se destacan:

1. Poder servir de medio traditicio de dominio de los bienes
2. Dar publicidad a los instrumentos públicos
3. Revestirlos de mérito probatorio

Los cuales van ligados con los principios de especialidad, el cual establece que en el folio de matrícula se consignara los títulos traditicios del bien inmueble de forma cronológica, exhibiendo en todo momento el real estado jurídico de cada predio.

Teniendo en cuenta la información consignada en cada unidad inmobiliaria puede suceder que el registro ejecutado no sea claro, preciso y completo, llegando al caso de que dicha inconsistencia pueda afectar no solo de forma; sino también de **fondo** su situación jurídica, donde ya se haya publicitado, surtiendo los correspondientes efectos jurídicos entre las partes interesadas como frente a terceros.

Frente a lo anterior, el Registrador (a) de Instrumentos Públicos en procura de velar por la eficiente y vigorosa prestación del servicio público, debe asegurarse que la

información contenida y publicitada en cada matrícula sea lo más real y exacta posible, pues de lo contrario se debe entrar a corregir a través de una actuación administrativa cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral, teniendo como principal intención amparar el derecho fundamental de la propiedad, debido proceso y los principios de seguridad jurídica y guarda de la fe pública.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, al proceder con el estudio jurídico de dicha solicitud, se encontró que al verificar los antecedentes de la matrícula involucrada, tenemos que efectivamente el 13 de diciembre de 2022, por error de digitación se procedió a inscribir embargo con garantía real a la matrícula 202-34037, cuando en realidad lo que se ordenaba era la cancelación de la medida de embargo dispuesta por el Juzgado Primero Civil Municipal de Pitalito Huila en el proceso radicado bajo el número 2021-00179-00 del que no se había procedido a su inscripción; concluyéndose que dicha orden debió ser rechazada, debido a que la orden de embargo jamás se registró en la unidad inmobiliaria por parte del interesado; así las cosas se deberá invalidar la anotación Nro. 6 del folio 202-34037 ya que como se dijo el embargo no fue inscrito y la comunicación trata de una cancelación.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011 y el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012; resaltando la importancia de que cada folio de matrícula contenga explícita y correctamente en el sistema todo su asiento registral, donde se detalle cada inscripción, pues de lo contrario se estaría afectando el historial jurídico de cada propiedad. En consecuencia, a estos hallazgos es como se deben realizar las adecuaciones detalladas conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 del 2012, con el fin de que estén acordes al acto que dio origen a la anotación.

En virtud de todo lo expuesto, este despacho,

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Decidir la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de las matrículas 202-34037 realizando los cambios descritos en la parte considerativa.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar a YAMILED MOTTA SANTOS y al JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PITALITO HUILA, por si desea intervenir en esta actuación; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53, 56 y 67 de la Ley 1437 del 2011. En caso de no lograrse o de tornarse imposible su notificación electrónica o personal, se deberá proceder a su notificación por aviso; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 C.P.C.A.

ARTICULO TERCERO: Para la Notificación de terceros indeterminados que se crean con derecho a intervenir en la presente actuación, súrtase ella mediante la publicación de esta providencia en un diario de amplia circulación nacional y además en la página Web de la entidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

ARTICULO CUARTO: Una vez en firme la decisión, proceder a desbloquear los folios el folio de matrícula 202-34037, objeto de pronunciamiento en la presente actuación administrativa.

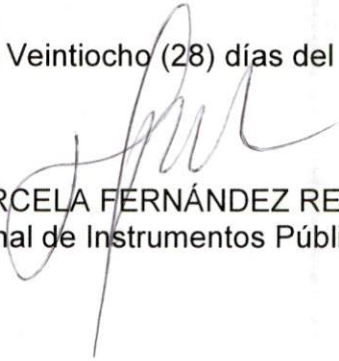
ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente decisión procede el recurso de reposición ante esta registradora y en subsidio el de apelación ante el director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro; el que deberá interponerse ante este despacho con el lleno de requisitos, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación.

ARTÍCULO SEXTO: Archívese copia de esta decisión en las unidades de conservación de cada folio de matrícula en mención.

ARTÍCULO SEPTIMO: Esta Providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Garzón (Huila), a los Veintiocho (28) días del mes de febrero de 2023.


LIDA MARCELA FERNÁNDEZ REYES
Registradora Seccional de Instrumentos Públicos Garzón (H)