RESOLUCION NUMERO 016 DE 2023
(Marzo 6 de 2023)
"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"
Expediente 180-AA-2021-045

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE QUIBDO, en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 59 de la Ley 1579 de 2012 y 34 al 40 de la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

Que, mediante oficio sin número, de fecha 19 de julio de 2021, el señor **JOSE ALBER LEMOS LOZANO**, Secretario de Planeación Municipal de Quibdó, quien solicita lo siguiente:

> *"1. información correspondiente al folio de Matrícula inmobiliaria N° 180-8744, donde se haga claridad de cada una de las anotaciones del mismo en especial fa anotación Nº 2 y 5.*
>
> *Entendiendo que según se le las anotaciones descritas en este folio de matrícula no existe claridad de las áreas enajenadas y las resultantes, pues según se describe en la Anotación Nº 2, los señores EDISSON ALBERTO BOODER VALENCIA y PUBLIO HIGUITA VALENCIA en compraventa adquirieron un área de 1. 060, 85 m2 quedándole al vendedor un área de 1.819, 15 m2 y en la Anotación N° 5 la señora FRANCIA EDIT HIGUITA DE TORRES efectúa compraventa que según Escritura 960 del 17-12-2002 el área es de 2.880 m2. Lo cual no corresponde a lo preceptuado en la anotación No. 2*
>
> *2. Indicar cuál es el área perteneciente a la señora FRANCIA EDIT HIGITA DE TORRES Anotación Nº 5, según la tradición del Folio de Matricula Inmobiliario N° 180-8744.*

Que atendiendo la solicitud realizada por el Secretario de Planeación Municipal de Quibdó, mediante auto 047-2021 de septiembre 30 de 2021, se dio inicio a la actuación administrativa dentro del expediente 180-AA-2021-045, tendiente a verificar la situación jurídica de los folios de matrícula Inmobiliaria No 180-8744.

Que el auto 047-2021 de septiembre 30 de 2021, fue notificado en la página web de la Supernotariado, el día 1 de octubre de 2021, según certificación del Grupo de Comunicaciones de la Supernotariado.

Que, en el marco del trámite de la actuación administrativa y revisado detalladamente el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 180-8744, se pudo

RESOLUCION NUMERO 016 DE 2023
(Marzo 6 de 2023)
"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"
Expediente 180-AA-2021-045

evidenciar que la misma fue segregada del predio de mayor extensión con número de matrícula inmobiliaria número 180-7933, abierto con base en la escritura pública número 455 del 26 de junio de 1989 otorgada en la Notaria Única del Círculo de Quibdó, contentivo del acto de compraventa que hace el señor **REYES ROA PEDRO EMILIO** a favor de **LEDEZMA RAMOS GLADYS DEL CARMEN**, de lote de terreno con cabida de (2.880)m2.

Que, en la anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria número 180-8744, se encuentra inscrita la escritura pública número 742 del 4 de septiembre de 1990, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Quibdó, mediante la cual la señora **LEDEZMA RAMOS GLADYS DEL CARMEN**, realiza compraventa de lote de terreno con cabida de (1.060.85) m2., en común y proindiviso a favor de **BOODER VALENCIA EDISSON ALBERTO** y **HIGUITA VALENCIA PUBLIO**, venta de la cual nació el folio 180-9744.

Que, así mismo, se logró determinar que, los titulares del folio de matrícula inmobiliaria número 180-9744, liquidaron la comunidad, dividiéndolo materialmente en dos lotes de terrenos identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 180-13246 para **HIGUITA VALENCIA PUBLIO** y 180-13247 para **BOODER VALENCIA EDISSON ALBERTO**.

Que, revisado el folio del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número 180-7933, se logró evidenciar que del mismo se realizaron varias ventas parciales, naciendo los folios 180-8123,180-9100, 180- 11624, 180-11984, 180-13120, 180-13638, 180-13758, 180-13821, 180-14571, 180-10947, 180-11888, 180-12994, 180-13121, 180-13706, 180-13759, 180-14375, 180-16045, 180-16490, 180-17359, 180-17979, 180-18934, 180-20443, 180-21085, 180-23014, 180-23193, 180-24722, 180-25201, 180-26439, 180-16647, 180-17953, 180-18827, 180-18974, 180-20456, 180-22921, 180-23088, 180-23465, 180-24932, 180-25222, 180-40489.

Que en virtud de lo anterior, mediante auto 103-2022 de agosto 18 de 2022, se adiciona el auto auto 047-2021 de septiembre 30 de 2021, vinculando a la misma, los folios de matrícula inmobiliaria 180-9744, 180-13246 , 180-13247, 180-7933, 180-8123,180-9100, 180- 11624, 180-11984, 180-13120, 180-13638, 180-13758, 180-13821, 180-14571, 180-10947, 180-11888, 180-12994, 180-13121, 180-13706, 180-13759, 180-14375, 180-16045, 180-16490, 180-17359, 180-17979, 180-18934, 180-20443, 180-21085, 180-23014, 180-23193, 180-24722, 180-25201, 180-26439, 180-16647, 180-17953, 180-18827, 180-18974, 180-20456, 180-22921, 180-23088, 180-

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina
Teléfono: (4) 6711689
E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

23465, 180-24932, 180-25222, 180-40489 y todos los que de ellos es deriven y se ordenó notificar personalmente a los interesados.

Que, el auto 103-2022 de agosto 18 de 2022, fue notificado de manera personal, el día 24 de agosto de 2022, a la Alcaldía de Quibdó, a Francia Edith Higuita de Torres y a Rafael Mario Potes, y también fue publicado en la página web de la supernotariado.

PRUEBAS

Que, durante el periodo probatorio, los interesados no aportaron ni solicitaron la práctica de prueba alguna, por lo que mediante auto 134-2022 de noviembre 24 de 2022, se procedió a cerrar periodo probatorio, auto que fue comunicado a los interesados mediante correo electrónico de fecha 27 de febrero de 2023 y publicado en la página web de la Supernotariado el día 27 de febrero de 2023.

Conforman el acervo probatorio, los documentos que reposan en la carpeta de antecedentes registrales de los folios 180-9744, 180-13246 , 180-13247, 180-7933, 180-8123,180-9100, 180- 11624, 180-11984, 180-13120, 180-13638, 180-13758, 180-13821, 180-14571, 180-10947, 180-11888, 180-12994, 180-13121, 180-13706, 180-13759, 180-14375, 180-16045, 180-16490, 180-17359, 180-17979, 180-18934, 180-20443, 180-21085, 180-23014, 180-23193, 180-24722, 180-25201, 180-26439, 180-16647, 180-17953, 180-18827, 180-18974, 180-20456, 180-22921, 180-23088, 180-23465, 180-24932, 180-25222, 180-40489, ubicadas en el archivo de esta ORIP.

CONSIDERACIONES JURIDICAS DEL DESPACHO

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

El problema jurídico por resolver, consiste en primer término en determinar si resultaba procedente la inscripción de la escritura pública número 960 del 17 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Quibdó, inscrita en a anotación del folio 180-8744, contentiva del acto de compraventa celebrado entre **HIGUITA VALENCIA PUBLIO** a favor de **HIGUITA DE TORRES FRANCIA EDITH**, de un lote de terreno con cabida de (2.880) m2.

De igual manera, verificar la situación jurídica de los folios 180-9474, 180-13246 y 180-13247 y determinar el área que corresponde al folio 180-8744, situación que dio origen a la presente actuación administrativa.

RESOLUCION NUMERO 016 DE 2023
(Marzo 6 de 2023)
"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"
Expediente 180-AA-2021-045

Para efectos de dar respuesta al problema jurídico planteado, el Despacho desarrollará el siguiente temario:

i) Aspectos Generales, **ii)** De los Errores en el Registro y su Corrección, **iii)** el registro público en vigencia del Decreto-Ley 1250 de 1970, **iv**) Caso Concreto – Estudio jurídico de los Folios de Matricula Inmobiliaria números 180-8744, 180-9474, 180-13246 y 180-13247 y sus antecedentes registrales **v)** Conclusión.

i) ASPECTOS GENERALES

Las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, se encuentran contenidas principalmente en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y en el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos, relativos a la inscripción de ciertos actos o documentos, las cuales se encuentran diseminadas por todo nuestro Ordenamiento jurídico (como por ejemplo el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, etc.)

Es así como se puede señalar que la actividad registral, se rige por normas especiales que regulan en esencia, la función más importante que tienen a cargo los Registradores de Instrumentos Públicos, como es la prestación del servicio público registral.

Este servicio público, a cargo del Estado y de primordial importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, cuenta con tres objetivos básicos que se concretan de la siguiente manera y que son en últimas, la esencia de la función registral:

1. *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.*

2. *Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces,*

3. *Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción*

RESOLUCION NUMERO 016 DE 2023
(Marzo 6 de 2023)
"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"
Expediente 180-AA-2021-045

Debemos destacar la trascendencia del segundo objetivo básico que no es otro distinto a la publicidad de los instrumentos públicos o documentos inscritos, que se torna de vital importancia en la actividad que desempeñan los Registradores de Instrumentos Públicos y que se encuentra asociado a otros principios de orden constitucional, tales como, los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe, los cuales en palabras de la Corte Constitucional permiten que el sistema de producción erigido sobre el reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales, pueda funcionar de manera adecuada[1].

Es por lo anterior que, dentro de los principios registrales reviste de gran importancia, sin desmeritar a los demás, el principio de Legalidad[2], en virtud del cual, Los títulos o documentos llevados para su inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deben ser válidos y perfectos, para que puedan ser objeto de registro, deben ser examinados por el funcionario calificador y por el Registrador, estudiando y analizando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales exigidos por la normatividad vigente, para su consecuente inscripción o anotación.

En la práctica jurídica registral, el principio de legalidad se confía a la calificación que los Registradores, deben hacer de los títulos presentados para declararlos perfectos o admisibles e inscribirlos o para rechazarlos a través de una nota devolutiva[3], por contener defectos subsanables o insubsanables.

No obstante, a lo anterior, en ocasiones pueden presentarse error en la etapa de la calificación, que conlleva a que el folio de matrícula inmobiliaria no refleje su verdadera situación jurídica. Es así como un folio no publicita su verdadera situación jurídica cuando por error se han dejado de inscribir actos, legalmente admisibles, que hacen parte de su historia, creadores de situaciones jurídica subjetivas. Como consecuencia de lo dicho anteriormente y para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir las omisiones o las acciones o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y libertad refleje la real y exacta, para lo cual debe acudir al procedimiento para corregir errores en los cuales se haya incurrido al momento de la calificación, consagrado en el artículo 9 de la ley 1579 de 2012.

---

[1] Sentencia C-185-03
[2] Art. 3 literal D y 22 de la Ley 1579 de 2012
[3] Art. 22 Ley 1579 de 2012

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina
Teléfono: (4) 6711689
E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

ii) DE LOS ERRORES EN EL REGISTRO Y SU CORRECCIÓN

La actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, 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, como en el caso de un documento inexistente ; o cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes.

Previendo tal situación, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las Oficinas de Registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

La norma en cita, es del siguiente tenor literal:

> *"**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 anotación 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."

De igual manera, La doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, enseñan que los errores de origen jurídico pueden ser de forma o de fondo, encontrándose entre los primeros, los errores mecanográficos, y entre los segundos, los errores por omisión (actos no registrados), por anotación indebida (acto registrado) por interpretación errónea (acto registrado), y por calificación ilegal (acto registrado).

Así las cosas, cuando las Oficinas de Registro pretendan la corrección de errores que puedan modificar la situación jurídica de los inmuebles que se encuentra publicitada en los certificados de tradición o folios de matrícula inmobiliaria, como en el presente caso, debemos acudir expresamente al procedimiento diseñado para la actuación administrativa, siguiendo lo establecido en el Código de Procedimiento Administrative y de lo Contencioso Administrativo.

Debemos aclarar que la actuación administrativa en el Registro de Instrumentos Públicos tiene una finalidad distinta respecto de las actuaciones que adelantan otras entidades u órganos que pertenecen al Estado, pues en principio, aunque la actuación administrativa regulada en el Código de Procedimiento Administrative y de lo Contencioso Administrative tiene como finalidad el reconocimiento o no, de los derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los

ciudadanos, así como hacer efectivos o proteger estos mismos derechos o intereses, cabe destacar que en materia registral, las actuaciones administrativas solo tienen como finalidad establecer un procedimiento que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria, para que refleje su real situación jurídica.

Por lo tanto, no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir los actos de inscripción o anotación publicitados indebidamente en las matrículas inmobiliarias, para que como en el presente caso, puedan reflejar su real situación jurídica.

III) EL REGISTRO PUBLICO EN VIGENCIA DEL DECRETO-LEY 1250 DE 1970

El Decreto 1250 de 1970, Estatuto registral vigente para la fecha de inscripción de las escrituras públicas números 881 del 20 de septiembre de 1991 de la Notaria Primera del Circulo de Quibdó y 960 del 17 de diciembre de 2002 de la Notaria Segunda del Círculo de Quibdó introdujo en el registro público la unificación registral, determinando la existencia de un solo folio real para cada inmueble, la calificación legal antes de llevar a cabo la inscripción de un título, y el principio de publicidad, bajo el cual se garantizaba, no solo el acceso al archivo, sino dotar a dicha información con efectos vinculantes respecto a terceros.

Así pues, al realizar la inscripción de un título o documento, se presumía su exactitud e integridad, de tal manera que, el derecho real inscrito existía y pertenecía a su titular en la forma determinada y de esa manera se consignaba en los certificados que expedía la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Es por lo anterior que, en los casos en que si del estudio jurídico del título o documento se determinaba que no resultaba legalmente admisible, así se debía indicar en la columna sexta del Libro radicado y se dejaba copia del título en el archivo de la oficina y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado bajo recibo[4], procedimiento que actualmente se realiza profiriendo una nota devolutiva.

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Estatuto Registral vigente para la fecha de las inscripciones realizadas en las anotaciones

[4] Decreto-Ley 120 de 1970. **ARTÍCULO 39.**

3 y 5 del folio 180-8744, el inmueble debía describirse por sus linderos, perímetro, **cabida** y demás elementos de identificación que se pudiesen obtener. Si existía plano y descripción catastral, estos se adosaban al folio como parte integrante del mismo.

De igual forma tenemos que los asientos registrales desde siempre han gozado de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario, por lo tanto la información que reposa en el certificado de tradición respecto al área y linderos de los inmuebles se presumen veraces y exactos, por lo que resulta de suma importancia al momento de la inscripción, que los datos que se citan en el respectivo titulo o documento, sean coherentes con los datos citados en los antecedentes registrales del bien y con la realidad física del mismo.

IV) CASO CONCRETO – ESTUDIO JURIDICO DE LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMEROS 180-8744, 180-9474, 180-13246 Y 180-13247 Y SUS ANTECEDENTES REGISTRALES

Tenemos entonces que, el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 180-8744, fue segregada del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria número 180-7933, abierto con base en la escritura pública número 455 del 26 de junio de 1989 otorgada en la Notaria Única del Círculo de Quibdó, contentivo del acto de compraventa que hace el señor **REYES ROA PEDRO EMILIO** a favor de **LEDEZMA RAMOS GLADYS DEL CARMEN**, de un lote de terreno con cabida de (2.880)m2.

En la anotación 2 de dicho folio, se encuentra inscrita la escritura pública número 742 del 4 de septiembre de 1990, otorgada en la Notaria Única del Círculo de Quibdó, mediante la cual la señora **LEDEZMA RAMOS GLADYS DEL CARMEN**, realiza compraventa de lote de terreno con cabida de (1.060.85) m2., en común y proindiviso a favor de **BOODER VALENCIA EDISSON ALBERTO** e **HIGUITA VALENCIA PUBLIO**, venta de la cual nació el folio 180-9474.

Que, así mismo, se logró determinar que, los titulares del folio de matrícula inmobiliaria número 180-9474, que actualmente se encuentra cerrado, liquidaron la comunidad, dividiéndolo materialmente en dos lotes de terrenos identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 180-13246 con un área de 14 metros de frente por 36.40 metros de centro para **BOODER VALENCIA EDISSON ALBERTO** y el folio 180-13247 con un área de 14 metros de frente por 36.40 metros de centro para **HIGUITA VALENCIA PUBLIO**.

RESOLUCION NUMERO 016 DE 2023
(Marzo 6 de 2023)
"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"
Expediente 180-AA-2021-045

Que, después de la venta inscrita en la anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria numero 180-8744, le quedo a la vendedora señora **LEDEZMA RAMOS GLADYS DEL CARMEN**, un área restante de (1.819.1) m2.

Pese a lo anterior, mediante escritura pública número 881 del 20 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria Única de Quibdó, inscrita en la anotación 4 del citado folio, la señora **LEDEZMA RAMOS GLADYS DEL CARMEN**, transfiere a favor de **HIGUITA VALENCIA PUBLIO,** un lote de terreno con cabida de (2.880) m2.

En la anotación 4 del folio 180-8744, se registró la escritura pública número 1457 del 2 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaria Única de Quibdó, contentiva del acto de aclaratoria, que hace **HIGUITA VALENCIA PUBLIO,** de la escritura 881 del 20 de septiembre de 1991, respeto al numero de matricula en el cual debe inscribirse la venta, pues se indico que el bien que se transfirió correspondía a la matrícula 180-774, siendo lo correcto 180-8774.

En la anotación 5 del folio 180-8744, se registró la escritura pública número 960 del 17 de diciembre de 2002 de la Notaria Segunda del Círculo de Quibdó, contentiva del acto de Compraventa, que hace **HIGUITA VALENCIA PUBLIO** a favor de la señora **HIGUITA DE TORRES FRANCIA EDITH**, de lote de terreno con cabida de (2.880) m2, el cual se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria numero 180-8744.

Que en el texto de dicha escritura pública se indica además que, se transfiere otro derecho de dominio de un lote de terreno con cabida de 14 metros de frente por 36.40 metros de centro, bien que se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria numero 180-13247, venta que no fue inscrita en el mismo.

Del anterior estudio jurídico del folio, se puede evidenciar algunas inconsistencias que nos conducen a determinar sin lugar a dudas que, la inscripción de la escritura pública número 881 del 20 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria Única de Quibdó, inscrita en la anotación 4 del citado folio, mediante la cual la señora **LEDEZMA RAMOS GLADYS DEL CARMEN**, transfiere a favor de **HIGUITA VALENCIA PUBLIO,** un lote de terreno con cabida de (2.880) m2., resultaba improcedente en razón a que existía incongruencia entre el área del bien citada en dicho instrumento públicos y el área restante del bien publicitada en el folio, pues la vendedora solo era titular de (1.819.1)m2 y no de (2.880)m2.

RESOLUCION NUMERO 016 DE 2023
(Marzo 6 de 2023)
"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"
Expediente 180-AA-2021-045

Por la misma razón resultaba improcedente la inscripción de la escritura publica numero número 960 del 17 de diciembre de 2002 de la Notaria Segunda del Círculo de Quibdó, contentiva del acto de Compraventa, que hace **HIGUITA VALENCIA PUBLIO** a favor de la señora **HIGUITA DE TORRES FRANCIA EDITH**, de lote de terreno con cabida de (2.880) m2, por cuanto, como ya se indico el predio en venta tenía un área restante de (1.819.1) m2. En el folio 180-8744 y un área de (509.6) m2 en el folio 180-13247, venta que además no fue inscrita en dicho folio.

Bajo el anterior contexto, resulta claro que, en su momento debió proferirse nota devolutiva, indicando como causal el que, existe incongruencia entre el área y/o los linderos del predio citados en el presente documento y los inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y/o antecedentes que se encuentran en esta oficina de registro con fundamento en los artículos 5, 6 y 52 del decreto-ley 1250 de 1970, norma aún vigente para la fecha en la cual se realizaron las inscripciones de las anotaciones 3 y 5 del folio 180-8744.

Siendo coherentes con lo ya indicado y en atención a que el error cometido en el registro no crea derecho y 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[5], se hace necesario invalidar las anotaciones 3,4 y 5 del folio de matricula inmobiliaria numero 180-8774, quedando este con el área restante declarada por la señora vendedora **LEDEZMA RAMOS GLADYS DEL CARMEN** en la anotación 2, es decir (1.819.1) m2.

De igual manera, como consecuencia de lo anterior y por sustracción de materia, se procederá respecto de las anotaciones 6, 7,8 y 9 en las cuales la señora **HIGUITA DE TORRES FRANCIA EDITH,** realiza compraventa de derechos de cuota parte en común y proindiviso a favor de **MOSQUERA RIOS YALEDYS** C.C. 1.076328730 (4.16%), **PINO JIMENEZ FRANZ** C.C. 7118834, (4.16%) **PALACIOS GONZALEZ MARIA LELY** C.C. 26337713(28.21%) y **POTES COPETE RAFAEL MARIO** C.C. 11706323 (8.775%), respectivamente.

IV) CONCLUSIÓN

De conformidad con el análisis efectuado y las consideraciones jurídicas expuestas, se concluye que en el caso sub-examine se presentó un error de fondo, por lo que con fundamento en la facultad de corrección otorgada al Registrador de Instrumentos Públicos en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012,

[5] Art. 60 de la Ley 1579 de 2012

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina
Teléfono: (4) 6711689
E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

RESOLUCION NUMERO 016 DE 2023
(Marzo 6 de 2023)
"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"
Expediente 180-AA-2021-045

se ordenara INVALIDAR las anotaciones 3,4,5,6,7, 8 y 9 del folio de matrícula inmobiliaria número 180-8744, con el fin de que el folio refleje su verdadera situación jurídica. Las demás anotaciones del folio conservaran su validez.

En mérito de lo expuesto, el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la radicación de turno de solicitud de corrección para los folios de matrícula inmobiliaria número 180-8744, de conformidad con la parte motiva de este acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTOS JURÍDICOS las anotaciones 3,4,5,6, 7, 8 y 9 del folio de matrícula inmobiliaria número 180-8744, de conformidad con la parte motiva de este acto administrativo.

ARTICULO TERCERO: **ORDENAR** el desbloqueo de los folios 180-8774, 180-9744, 180-13246, 180-13247, 180-7933, 180-8123,180-9100, 180- 11624, 180-11984, 180-13120, 180-13638, 180-13758, 180-13821, 180-14571, 180-10947, 180-11888, 180-12994, 180-13121, 180-13706, 180-13759, 180-14375, 180-16045, 180-16490, 180-17359, 180-17979, 180-18934, 180-20443, 180-21085, 180-23014, 180-23193, 180-24722, 180-25201, 180-26439, 180-16647, 180-17953, 180-18827, 180-18974, 180-20456, 180-22921, 180-23088, 180-23465, 180-24932, 180-25222, 180-40489.

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR personalmente a los señores LEDEZMA RAMOS GLADYS DEL CARMEN, BOODER VALENCIA EDISSON ALBERTO, HIGUITA VALENCIA PUBLIO, HIGUITA DE TORRES FRANCIA EIDITH, MOSQUERA RIOS YALEDYS, PINO JIMENEZ FRANZ, PALACIOS GONZALEZ MARIA LELY, POTES COPETE RAFAEL MARIO, AL MUNICIPIO DE QUIBDO y a TODAS LAS PERSONAS INTERESADAS**.** De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo,) y 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).

ARTÍCULO QUINTO: REMITIR copia de la presente Resolución al IGAC Territorial Pereira U.O.C Quibdó, para lo de su competencia, una vez en firme la presente decisión.

RESOLUCION NUMERO 016 DE 2023
(Marzo 6 de 2023)
"Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa"
Expediente 180-AA-2021-045

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó, 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).

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

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Quibdó, a los 6 días del mes de marzo de 2023.

YONY MOSQUERA MENDOZA
Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó

Proyecto: Leslie Rivas-Área Gestión Jurídica Registral ORIP Quibdó
Aprobó: Jhony Mosquera Mendoza-Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección. Carrera 3 con calle 24 esquina
Teléfono: (4) 6711689
E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co