

RESOLUCIÓN No. 015 DE 2023

(06 de Marzo de 2023)

Expediente No. 319-A.A. 2022 - 14

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA SOBRE
LOS FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS 319-7660, 319-41216 y 319-41217**

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

DEL CÍRCULO DE SAN GIL (SDER)

En ejercicio de sus facultades legales y, en especial de las conferidas por la Ley 1579
del 2012, Decreto Ley 01 de 1984, Ley 1437 del 2012, y

ANTECEDENTES

Mediante Solicitud de Certificado Especial proceso de pertenencia el día 24 de Octubre del año 2022, la señora ERICA TATIANA PICO CELIS, identificada con cedula de ciudadanía 1.010.015.105 de Coromoro (Stder.), portadora de la Tarjeta Profesional Número 336.038 del C.S. de la J., radica ante esta oficina solicitud Certificado Especial perteneciente al bien inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 319-7660, en el siguiente sentido:

"...de manera respetuosa solicito a su despacho se sirva expedir, a mi costa, certificado especial donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro sobre el bien inmueble denominado el naranjito o el caimito, ubicado en la vereda cantavara del municipio de Aratoca, identificado con el Folio de NO. 319-7660 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Gil."

Con oficio SNR3192022EE2178 se le dio respuesta a la solicitud de certificado especial, donde se le informa que se realizó un estudio de los actos inscritos en el folio de matrícula, y se evidencio un posible error en la calificación; situación que debe ser analizada y corregida, por lo tanto esta oficina procedería a adelantar actuación administrativa conforme al artículo 59¹ de la Ley 1579 de 2012, en cuanto al certificado especial, igualmente se le informa que no es posible expedirlo, conforme a lo preceptuado en el Artículo 375 del Código General del Proceso, hasta que culmine el proceso de Actuación Administrativa y se clarifique la real situación del folio de matrícula.

El despacho procedió a realizar el estudio del folio en cuestión, a saber, 319-7660, respecto de su tradición del predio denominado el NARANJITO O EL CAIMITO del Municipio de Aratoca, e identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 319-7660 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de San Gil, donde se encuentra que mediante escritura pública número 523 del 27 de agosto de 2004 otorgada en la Notaria

¹ **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.

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De San Gil - Santander**
Dirección: Calle 14 N° 9-55
Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54
E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código
CNEA - PO - 02 - FR - 22
03 - 12 - 2020

Primera de San Gil, se inscribió en la anotación número 12, contentiva de división y liquidación de la comunidad, debiéndose en ese instante cerrar el folio por agotamiento de área, generándose nota devolutiva a la solicitud de inscripción del embargo.

Sin embargo, a la anotación número trece (13) del folio inmobiliaria 319-7660, se observa que se encuentra inscrita y vigente medida cautelar de embargo ejecutivo con acción personal derecho de cuota según oficio 364 del 30 de mayo del 2018, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Curiti, a favor del BANCO AGRARIO contra JANNETH HERNÁNDEZ SANDOVAL, medida que en su oportunidad debió de haberse rechazado por ser un folio inexistente.

De este mismo estudio se encontró de igual forma que en el Folio de Matricula Inmobiliaria 319-7660, del inmueble denominado “EL NARANJITO O EL CAIMITO”, se omitió incluir en la sección de cabida y linderos el área correspondiente a saber 4 hectáreas y 2.500 Mts², según certificado número 000944 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, del 20 de agosto de 2004, protocolizado mediante Escritura Pública 523 del 27 de agosto de 2004, otorgada por la Notaria Primera de San Gil, por lo tanto se debe inscribir el área en la sección de cabida y linderos, dado que lo que refleja el folio no guarda relación con el título inscrito necesariamente dicho yerro es susceptible de corrección con el fin de que verdaderamente el folio refleje su verdadera situación jurídica de conformidad con el título inscrito y voluntad de las partes, posterior a esto se procederá al cierre del Folio.

En razón a lo anterior este despacho mediante Auto de fecha 06 de Diciembre del año 2022 dio inicio a actuación administrativa a fin de establecer la real situación jurídica del bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria 319-7660, el Estatuto de Registro, consagra como uno de sus principios el de “Especialidad”, en su artículo 3² literal b, el

² Artículo 3°. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

cual consiste a que a cada inmueble se le asignará una matrícula inmobiliaria en la cual se consignará de manera cronológica toda la historia jurídica, principio que guarda armonía con el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012³, el cual consagra en que la finalidad del folio de matrícula inmobiliaria es que este exhiba en todo momento su estado jurídico, finalidad que no ha venido cumpliendo los folios objeto de revisión, a saber, 319-7660 pues como se expresó en párrafos anteriores es procedente realizar modificaciones y/o ajustar los folios de acuerdo al título inscrito de tal suerte que se ajusten a la realidad y en consecuencia publiciten su verdadera situación jurídica, para lo cual se decretaron como pruebas las siguientes:

1. Copia de la Escritura Pública número 523 de 27 de Agosto de 2004, Notaría de Primera de San Gil, junto con su respectivo registro.
2. Copia del oficio 364 del 30 de mayo de 2018, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Curiti, junto con su respectivo registro.
3. Copia de los folios de Matrículas inmobiliarias 319-7660, 319-41216 y 319-41217.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Uno de los objetivos del registro inmobiliario es dar publicidad a los instrumentos públicos registrados sobre los bienes raíces y vestirlos de mérito probatorio, esto de conformidad al artículo 2⁴ literal b y c de la ley 1579 del 2012, lo cual con lleva a que las oficinas de registro al momento de proceder a registrar un documento lo someta en primera instancia

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;

³ **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.

⁴ **Artículo 2°. Objetivos.** El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

De San Gil - Santander

Dirección: Calle 14 N° 9-55

Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54

E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO- 02- FR- 22

03 – 12 – 2020

a un estudio jurídico a fin verificar de que el mismo se ajuste a la norma que lo regule e inscribirlo en el folio correspondiente, esto permite brindar seguridad jurídica al reflejarse en el correspondiente certificado la real situación del predio y que el mismo sea oponible a terceros.

Para el caso que hoy ocupa el despacho, se evidencia que a la anotación número doce (12) del folio de matrícula inmobiliaria 319-7660, se inscribió la escritura pública número 523 de fecha 27 de agosto del 2004, otorgada en la primera de San Gil, contentiva de división y liquidación de la comunidad, es decir, que al momento de calificar dicho instrumento público debió de haberse cerrado el folio de matrícula inmobiliaria 319-7660 por haber acaecido la figura de agotamiento de área prevista en el artículo 55⁵ de la ley 1579 de 2012 situación está que se pasó por alto y se dejó el folio activo, en tal sentido, hoy se hace necesario corregir dicho yerro y en su defecto se dispondrá cerrar el folio toda vez que el mismo jurídicamente es inexistente al haberse agotado el área.

Sin embargo se observa que a la anotación número trece (13) del folio de matrícula inmobiliaria sub-examine (319-7660) de manera errada se inscribió medida cautelar de embargo en proceso ejecutivo, bajo radicado procesal 2018-00035-00, adelantado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Curiti, medida esta que a todas luces era improcedente su inscripción, pues recaía sobre un folio de matrícula inmobiliaria jurídicamente inexistente el cual debió de haberse cerrado una vez inscrita la anotación número doce (12) y en su defecto haberse emitido la correspondiente nota devolutiva con

⁵ Artículo 55. *Cierre de folios de matrícula.* Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado".

fundamento en el artículo 31⁶ de la ley 1579 de 2012 en concordancia con el artículo 591⁷ del C.G.P.

Considera este despacho que la inscripción de dicha medida no procedía por ser un folio inexistente, luego de haberse inscrito la división material, con la cual se agotó área y consecuencia de ello nacieron a la vida jurídica los folios de matrículas inmobiliarias 319-41216 y 319-41217, sin embargo, al momento de inscribir el acto de manera errada se utilizó el código registral “0110” correspondiente a “Adjudicación liquidación de la comunidad” cuando lo correcto y según el acto contenido en la título inscrito corresponde al código “0918” correspondiente al acto “División Material”, en tal sentido en su debido momento se dispondrá corregir el código registral, de igual manera los folios que se segregaron(319-41216 y 319-41217) se les corregirá el código registral remplazando el código “0110” por el “0918” y en la sección de cometario se inscribirá “ADJUDICACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD”.

Como quiera que al momento de inscribir o registrar la escritura número 523 del 27 de agosto de 2004, otorgada por la notaria primera de san gil, se omitió inscribir el acto correspondiente a la actualización de área, se hace necesario subsanar dicha omisión y

⁶ Registro de medidas judiciales y administrativas

Artículo 31.Requisitos. Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos del registro del predio. Al radicar una medida cautelar, el interesado simultáneamente solicitará con destino al juez el certificado sobre la situación jurídica del inmueble.

⁷ Artículo 591. Inscripción de la demanda

Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De San Gil - Santander
Dirección: Calle 14 N° 9-55
Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54
E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 22
03 - 12 - 2020

en consecuencia se dispondrá al ajuste del folio a la voluntad y los actos contenidos en el título inscrito, de tal suerte que para ajustar el folio se hace necesario, correr la anotación 12 y 13 con el fin de incluir como anotación 12 el acto de actualización de área bajo el código (0902), quedando entonces como anotación 13 el acto de división material bajo el código (0918), contentivo en la misma escritura y como anotación 14 la medida de embargo, que como ya se dijo se dispondrá a invalidar.

Corolario de lo anterior, se hace necesario por medio de la presente actuación administrativa establecer la verdadera situación jurídica del predio y ajustar el folio a la verdad jurídica con el fin de que el mismo exhiba el estado jurídico real, tal como lo dispone el artículo 49 del estatuto de registro, para lo cual se dispondrá actualizar el área conforme al título inscrito, esto es la escritura pública número 523 del 27 de agosto del 2004, otorgada por la Notaria Primera de San Gil, acto que se funda en el certificado catastral número 000944 del 20 de agosto de 2004, el cual señalo que el área real del predio es de 4 has 2500 Mts², área esta que fue objeto de división contenido en dicha escritura, naciéndose así a la vida jurídica los folios de matrículas inmobiliarias 319-41216 y 319-41217, acto con el cual se agotó área del predio de mayor extensión y en consecuencia dicho predio y folio desaparecieron de la vida jurídica, es decir, el folio matriz (319-7660) se debió en su oportunidad cerrar, ello en fundamento en el artículo 55 del estatuto de registro.

Así las cosas en su momento habrá de disponerse a actualizar el área en el predio matriz, a saber, 4 has 2500 Mts², en la sección de cabida y linderos del folio e inscribir como anotación número 12 la corrección del área, de conformidad al acto que contiene la escritura registrada (según certificado número 000944 de fecha 20 de agosto de 2004, emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, protocolizado en el escritura 523 del 27 de agosto del 2004, otorgada por la Notaria Primera de San Gil,), por consiguiente se deberán correr las anotaciones 12 y 13 correspondiente a la división material y la

inscripción de embargo, y por ultimo modificar el código (0110) correspondiente al acto de adjudicación liquidación de la comunidad, por el código (0918) correspondiente al acto de división material, en el folio matriz (319-7660) y en los folios segregados (319-41216, 319-41517).

El artículo 59⁸ inciso cuarto de la ley 1579 del 2012 le indica a las oficinas de registro de instrumentos públicos la forma para enmendar errores que modifiquen la situación jurídica de un predio y que hayan sido publicitados, previo el tramite establecido en el C.P.A. y de lo C.A esto es, mediante actuación administrativa, habiéndose ya cumplido este ritual el despacho procederá a enmendar los yerros que presenta el folio de matrícula inmobiliaria 319-32424, en observancia del artículo 55 de la ley 1579 de 2012.

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Inclúyase como anotación número 12 el acto de corrección de área,

⁸ Corrección de Errores y Actuaciones Administrativas

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.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

De San Gil - Santander

Dirección: Calle 14 N° 9-55

Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54

E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020

contenido en la escritura pública número 523 del 27 de agosto del 2004, otorgada por la Notaria Primera de San Gil, y actualícese en la sección de cabida y linderos.

ARTICULO SEGUNDO: Córranse las anotaciones 12 correspondiente a la división material y la anotación 13 correspondiente a la inscripción de embargo, con el fin de incluir como anotación 12 el acto de corrección de área, quedando así:

- ANOTACIÓN NÚMERO 12 CORRESPONDIENTE AL ACTO DE CORRECCIÓN DE ÁREA, BAJO EL CÓDIGO 0902.
- ANOTACIÓN NÚMERO 13 CORRESPONDIENTE AL ACTO DE DIVISIÓN MATERIAL, BAJO EL CÓDIGO 0918.
- ANOTACIÓN NÚMERO 14 CORRESPONDIENTE AL ACTO DE INSCRIPCIÓN DE EMBARGO.

ARTICULO TERCERO: Modifíquese en el folio matriz (319-7660) y en los folios segregados (319-41216, 319-41517), el código (0110) correspondiente al acto de adjudicación liquidación de la comunidad, por el código (0918) correspondiente al acto de división material.

ARTICULO CUARTO: Ordénese invalidar la anotación número catorce del folio de matrícula inmobiliaria 319-7660 y CERRAR el mismo haciendo las salvedades de la ley.

ARTICULO QUINTO: Insértese copia del presente proveído en los folios de matrículas inmobiliaria 319-7660, 319-41216 y 319-41217.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la Dra. ERICA TATIANA PICO CELIS, mediante correo electrónico: erica.picoc@gmail.com

ARTICULO SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Banco Agrario de Colombia S.A.BANAGRARIO, a la dirección CALLE 12 N°. 9-77 de San Gil.

ARTICULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a las señoras JANNETH HERNÁNDEZ SANDOVAL, y OLINDA ESCOBAR DE BLANCO de conformidad con lo establecido en el artículo 68 y 69 del C.P.A.C.A, toda vez que se desconoce dirección física o dirección electrónica de notificación de las señoras.

ARTÍCULO NOVENO: Notificar el contenido de la presente Resolución al Juzgado Promiscuo Municipal de Curiti, mediante correo electrónico: j01prmpalcuriti@cendoj.ramajudicial.gov.co.

ARTICULO DECIMO: Remitir el presente proveído a la oficina de comunicaciones de la superintendencia de notariado y registro a fin de que se surta su publicación en la página web de la entidad, y la publicación en un diario oficial de circulación en la jurisdicción del predio.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Realizar la publicación de la presente Resolución en la cartelera de la oficina de Instrumentos Públicos de San Gil.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Desbloquear el Folio 319-7660, 319-41216 y 319-41217.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Contra esta resolución procede el recurso de reposición ante el registrador de instrumentos Públicos y el de apelación ante el subdirector de apoyo jurídico registral de la superintendencia de notariado y registro.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en San Gil a los seis (06) días del mes de Marzo del año dos mil veintitrés (2023).

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
DE SAN GIL SANTANDER**


MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA

Proyecto: Yessika Natalia Garnica Araque - contratista
Revisado: Jorge Iván Aparicio Mongui

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De San Gil - Santander**
Dirección: Calle 14 N° 9-55
Teléfono: 724 35 86 – 724 36 54
E-mail: ofiregissangil@supernotariado.gov.co

Código:
CNEA - PO- 02- FR – 22
03 – 12- 2020