

**RESOLUCIÓN NUMERO CERO CERO CINCO (005) DEL TRECE DE MARZO DE
DOS MIL VEINTITRES (13.03.2023)
EXPEDIENTE 110-AA-2023-004 FOLIO 110 11104
POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE SOBRE UNA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA
EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIRA**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por (i) la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, (ii) la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y (iii) el Decreto 2723 de 2014, por la cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y

1 ANTECEDENTES

1.1 El Párrafo cuarto del Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), faculta a los Registradores de Instrumentos públicos, corregir mediante actuación administrativa los errores que modifiquen la situación jurídica de un inmueble y que hubieren sido publicitados o que haya surtido efectos entre las partes o ante terceros, previo el cumplimiento de 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 dicha Ley (1579 de 2012).

1.2 El Párrafo segundo del Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

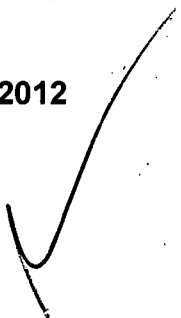
Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020



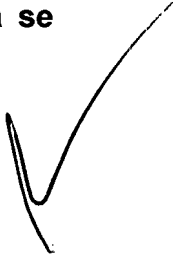
preceptúa:..”Cuando una inscripción se efectuó con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro”.

1.3 Con radicación 2023-110-1-741 el 17 de febrero de 2023, ingresó a la Caja de la Oficina, una solicitud efectuada por FRANCIA ELENA RAMIREZ CC 30310653 de la expedición de un certificado especial para proceso de pertenencia, y que vincula el folio 110-11104 de esta jurisdicción registral.

1.4 Una vez radicado y dentro del término de Ley se procedió a revisión con base en los libros del sistema antiguo de registro y en la carpeta misional de Folio, y se concluyó que de acuerdo con la inscripción primigenia, en cuanto hace a la tradición, hubo el vendedor, el lote por posesión de mas de veinte años, y la construcción por haberla efectuado a sus expensas, de acuerdo con la escritura pública número 631 del 09 de diciembre de 1963 otorgada en la notaria única de Neira y el Libro 1 Tomo 24, folio 443, inscripción 700 y el libro de matrículas Tomo 29 página 9 número 9.

1.5 El certificado especial para proceso de pertenencia, se expidió y se nominó FALSA TRADICION DERECHOS Y ACCIONES turno 2023 110 1 741, fechado el 24 de febrero de 2023, y en él se consignó, que no obstante el Folio publicitar derechos reales, ello no se acomodaría a la realidad jurídica del predio y que se iniciaría actuación administrativa.

1.6 Mediante Auto 001 del 27 de febrero de 2023, se dio inicio a la actuación administrativa, y se ordenó, la práctica de pruebas y allegar las informaciones que sean necesarias para que se surta la actuación y se notificó personalmente el contenido del Auto, a quienes a la fecha se



publicitan como titulares de derechos reales así: JOSE RAUL RAMIREZ SALGADO CC 1310210 y a terceros interesados, determinados e indeterminados, con el fin de enterarlos de la actuación: de no ser posible conforme a lo normado en los Artículos 68 y 69 del CPACA, notificar por Aviso, asunto que sucedió, mediante publicación del Aviso en la cartelera del Despacho, fijado el 27 de febrero de 2023 a las 08 a.m, y desfijado el 06 de marzo de 2023 a las 4 p.m, y publicado en la página web www.supernotariado.gov.co, con fecha de certificación, 27 de febrero de 2023.

2. PRUEBAS

Para decidir se tendrán como tales las siguientes:

2.1. La carpeta misional del folio 110- 11104.

2.2. Antecedentes en el sistema antiguo de registro, que corresponde al asiento de la escritura pública 631 del 09 de diciembre de 1963 otorgada en la notaria única de Neira, en el Libo 1, tomo 24, folio 443, inscripción 700 y en el libro de matrículas de Neira, Tomo 29, página 9, número 9.

3. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR

Es menester aclarar que el registro de la propiedad inmueble en nuestro País, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020



medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, otorga publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio de los mismos, o que imponen gravámenes o limitaciones: lo anterior de conformidad con lo estipulado en el Artículo 2 del Estatuto de Registro.

Así mismo, el derecho registral es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialización, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo: lo anterior de conformidad con el Artículo 3 literal d) y Artículo 16, ambos de la Ley 1579 de 2012 o Estatuto del Registro.

Los títulos llevados para su inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deben ser válidos y perfectos para que puedan ser objeto de registro, por consiguiente, es pertinente que sean examinados por el funcionario calificador, basado en el principio de legalidad, ya citado, investigando si el respectivo documento público reúne o no, los requisitos formales exigidos por la ley.

Son los Registradores de Instrumentos Públicos, o el funcionario calificador, los funcionarios competentes para ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro: este control se realiza a través de la calificación.

La calificación se define como el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual, queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todo los efectos o si, por el contrario, faltan en él, algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020



que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro.

La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico inmobiliario ilícito y provocarían un sinnúmero de litigios.

Este acto de la calificación del documento se encuentra regulada en el Artículo 13 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos: "...una vez radicado el documento pasa a la sección jurídica para su examen y calificación de cuyo estudio se concluye si procede o no su registro y los términos en que debe extenderse la anotación respectiva.

..."La calificación (Escobar, 1997, p. 205-206). Es una actividad jurídica del Estado, puesta al servicio de la Sociedad, para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentado a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo..."⁶³.

La Corte Constitucional de Colombia en Sentencia T-488 de 2014 expresó lo siguiente:

"(...) la labor del registrador constituye un auténtico servicio público (Artículo 1, Ley 1579 de 2012) que demanda un comportamiento sigiloso. En esta medida,

⁶³ Escobar Caicedo Eduardo, Derecho inmobiliario registral- Registro de la propiedad y seguridad jurídica. Editorial Temis SA, Bogotá 1997.



corresponde al funcionario realizar un examen del instrumento, tendiente a comprobar si reúne las exigencias formales de ley. Es por esta razón que uno de los principios fundamentales que sirve de base al sistema registral es el de la legalidad, según el cual” (s)olo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción” (Artículo 3, Ley 1579 de 2012).

Y continua la Sentencia:

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral (Artículo 1, Ley 1579 de 2012) al establecer un concurso de méritos para el nombramiento de los Registradores de Instrumentos Públicos en propiedad (Capítulo XXI, Ley 1579 de 2012), así como para diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa (Artículo 60, Ley 1579 de 2012) evidentemente no fue el de idear un simple refrendatario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de la fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, el registrador ejerce un papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía(...).”

CASO CONCRETO.

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿ Se acomoda a derecho y a la real situación jurídica del Predio, la publicidad que hace el Folio de matrícula inmobiliaria número 110-11104, en la anotación

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas**

Dirección: Carrera 11 No. 10-13
E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co



01, en relación con derecho real de dominio sobre el predio (X), cuando de acuerdo con el antecedente primigenio inscrito, soporte de la anotación, se consignó que:::" en cuanto a la tradición, hubo el vendedor, el lote por posesión de mas de veinte años, y la construcción por haberla efectuado a sus expensas..."?:

Para resolver el problema jurídico es necesario tener en cuenta que las inscripciones en el registro no generan derecho más allá de aquellos de los que contiene el título objeto de inscripción, y que los yerros en registro pueden ser corregidos en cualquier tiempo, sea por solicitud de quien se legitime, o de Oficio por parte del Registrador de Instrumentos Públicos para acomodarlas a la real situación jurídica del predio, con base en los títulos y de conformidad en lo normado en el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012.

Verificada de primera mano el contenido del título primigenio de la Anotación 01 del Folio 110-11104 del sistema antiguo de registro, Libro 1 Tomo 24, folio 443, inscripción 700, en concordancia con lo consignado en el libro de matrículas de Neira, Tomo 29 página 9, número 9, guardan relación en cuanto al texto de lo inscrito: esto, es, que la Escritura pública objeto del negocio jurídico de compraventa de JOSE RAUL SALGADO SALGADO a JOSE RAUL RAMIREZ SALGADO, particularizada con el número 631 del 09 de diciembre de 1963, otorgada en la notaria única de Neira, al redactar lo relativo a la tradición, dio fe que: **hubo el vendedor, el lote por posesión de mas de veinte años, y la construcción por haberla efectuado a sus expensas...**"

De la redacción clara, expresa y que no genera el menor asomo de duda, se concluye que el predio objeto de inscripción, NO hace relación a tradición de un

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020



derecho real de dominio, sobre el mismo, por el contrario, da atestación, que quien vendió tenía la posesión de mas de 20 años sobre el predio, situación esta que necesariamente alerta sobre un yerro de inscripción en registro, que publicita desde la fecha de apertura del Folio el 27 de mayo de 1998, que se trata de un derecho real sobre el predio, cuando en realidad, se trata de derechos y acciones.

Es pacífica la postura que nunca una posesión quieta pacífica e ininterrumpida, puede migrar, per se y por el paso del tiempo, a un derecho real, toda vez que se requiere la intervención estatal a través exclusivamente de la autoridad administrativa, por medio de Acto Administrativo de adjudicación, sea la Agencia Nacional de Tierras, o quien haga sus veces, o el Municipio de ubicación del predio como ente territorial, a través del Alcalde, si el predio es urbano, partiendo de la postura actual, que los predios que NO contienen en sus antecedentes registrales, tradición de derecho reales, deben ser considerados como bienes baldíos, propiedad de la Nación.

La ley colombiana, exige título y modo para predicar derechos reales sobre inmuebles: careciendo de modo, como en este caso, no queda más conclusión válida a realizar, que el vendedor tenía meras expectativas o posesión sobre el predio (derechos y acciones).

Será necesario modificar la publicidad que se hace en el Folio, anotación 01, pasando de la letra "X" (derecho real) a la letra "I" (derechos y acciones).

Por lo expuesto el Registrador de Instrumentos Públicos de Neira

4 RESUELVE

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 22

03 - 12 - 2020



ARTICULO PRIMERO: Suprimir la letra X y en su lugar, publicitar la letra “I” en la anotación número 01 del folio 110-11104.

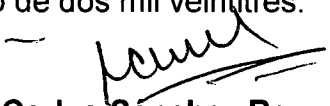
ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente el contenido de esta Resolución a (i) JOSE RAUL RAMIREZ SALGADO CC 1310210 y a (ii) terceros interesados, determinados e indeterminados con el fin de enterarlos de la actuación: de no ser posible la notificación personal, notificar por Aviso.

ARTICULO TERCERO: Contra esta Resolución, procede el recurso de Reposición, ante el mismo Funcionario y el de Apelación, ante la Subdirección de Apoyo Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez días siguientes, a la notificación personal.

ARTICULO CUARTO: En firme la decisión proceder con el desbloqueo del Folio involucrado, ejecutar la corrección y archivar del Expediente.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en Neira a trece de marzo de dos mil veintitres.


Juan Carlos Sánchez Rave

Registrador de Instrumentos Públicos de Neira,

Transcriptor: juan.