

**RESOLUCION No. 016
(ACACIAS, 02 DE JUNIO DE 2023)**

Por la cual se resuelve una actuación administrativa

EXPEDIENTE No.232-AA-2022-17

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE
ACACIAS (META),**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012, procede a decidir la actuación administrativa iniciada bajo el presente expediente.

ANTECEDENTES:

Mediante escrito de petición de fecha 17/08/2022, el señor ALEJANDRO CALDERON LAVERDE, solicita se efectué el cierre del folio de matrícula inmobiliaria 232-6896 conforme al acto registrado en la anotación número 17 correspondiente a una venta parcial de área restante del lote de terreno denominado "VILLA CECILIA" según escritura pública 358 de fecha 26/08/1996 de la Notaria 61 de Bogotá, inscripción a la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Acacias, le apertura la matrícula inmobiliaria 232-24002. Igualmente, el solicitante advierte irregularidades en el registro de las anotaciones subsiguientes 18, 19, 20, 21 y 22 del folio de matrícula 232-6896 que debe ser corregidas efectuando su correspondiente anulación toda vez que el área restante del predio "VILLA CECILIA" se encuentra representada en la nueva matrícula 232-24002.

Efectivamente se pudo constatar por esta oficina de registro que, la matrícula inmobiliaria No. 232-6896 figura en estado ACTIVO, y que con base en la presente se abrieron las matrículas inmobiliarias 232-23392, 232-24002, 232-41940 y 232-42096.

Con fecha 02/09/2022, se dictó auto de apertura de la presente actuación administrativa, para efectos de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 232-6896 y de las matrículas segregadas de este.

En dicho auto se ordenó bloquear los folios de matrícula inmobiliaria vinculados, suspender temporalmente el trámite de registro de cualquier documento presentado con relación a estas matrícula y practicar las pruebas necesarias para el perfeccionamiento de la actuación administrativa.

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Efectuadas las comunicaciones del caso y allegadas las pruebas que soportan la petición, ha llegado el momento para que esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos profiera su decisión.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR

En la legislación Colombiana el registro de la propiedad cumple con varias finalidades; una de ellas, es la que se identifica con el origen y la razón de ser de la institución y que está consagrada como elemento común a todos los ordenamientos en el derecho comparado: servir de medio para publicitar la situación jurídica de los inmuebles inscritos, finalidad que permite brindar seguridad y certeza a la comunidad por medio del conocimiento de la titularidad de los derechos reales, las limitaciones, afectaciones, gravámenes, medidas cautelares y demás circunstancias que ameriten ser evaluadas previamente para tomar decisiones tan trascendentales como la adquisición de derechos.

Es importante recordar que el Registrador de Instrumentos Públicos es el responsable del manejo técnico, administrativo y jurídico de la oficina a su cargo, en los términos del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos. Por lo tanto, el Registrador cumple una invaluable labor de control de legalidad de los títulos que se presentan para su registro que, de no ser así, convertiría el registro en una entidad caótica e inútil. Los títulos llevados a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deben ser válidos y perfectos para que accedan al registro, por consiguiente, deben ser examinados por el funcionario calificador basado en el "Principio de Legalidad", investigando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales y de fondo exigidos por la ley y la normatividad vigente. Múltiples disposiciones que se encuentran diseminadas en el ordenamiento jurídico imponen al Registrador la función de controlar el tráfico jurídico, estableciendo en cada caso prohibiciones y reglas previas a la inscripción.

Ahora bien, dentro de los principios que rigen la función registral encontramos, como ya se anotó, el de legalidad, el cual comporta que solo son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, esto implica que todas las anotaciones existentes en el Folio de Matrícula son el resultado de un riguroso examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el Folio.

Bajo dichos parámetros se entra a estudiar el caso que nos ocupa, en los siguientes términos:

Análisis de la Tradición del Folio de matrícula inmobiliaria 232-6896.

El folio de matrícula inmobiliaria 232-6896, fue abierto el 7 de diciembre de 1984, identifica registralmente el predio rural "BUENOS AIRES" hoy "VILLA CECILIA" sin información de su extensión (NO DICE), ubicado en la vereda El Doce del municipio de GUAMAL departamento del META y cédula catastral 00-00-0008-0238-000, el cual consta de 22 anotaciones.

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02' Fecha: 08 - 08 - 2022

En la anotación No 1 se registra la Sentencia Judicial de mayo 11 de 1983 del JUZGADO SEGUNDO PROMISCO DEL CIRCUITO DE ACACIAS; con turno de radicación 83-779 del 04-07-1983, contentiva del acto jurídico de Adjudicación Juicio de Sucesión, de ANGEL RUBEN GARAVITO GARAVITO, a ANGEL RAUL GARAVITO NEIRA, ROSA MARIA GARAVITO NEIRA DE GARCIA, BERNARDA GARAVITO NEIRA DE JIMENEZ, BLANCA HERMINIA GARAVITO NEIRA DE RODRIGUEZ, FABIO GARAVITO NEIRA, JORGE ENRIQUE GARAVITO NEIRA, NORBERTO GARAVITO NEIRA, PEDRO NEL GARAVITO NEIRA, RODRIGO GARAVITO NEIRA y RUBEN ALIRIO GARAVITO NEIRA.

En la anotación No 2 se registra la Escritura Pública 958 de diciembre 05 de 1983 de la Notaría Unica del Circulo de Acacias, con turno de radicación 83-1498 de diciembre 06 de 1983, donde los señores **ROSA MARIA GARAVITO DE GARCIA, BERNARDA GARAVITO DE JIMENEZ, BLANCA HERMINIA GARAVITO DE RODRIGUEZ, JORGE ENRIQUE GARAVITO NEIRA, PEDRO NEL GARAVITO NEIRA, RODRIGO GARAVITO NEIRA y RUBEN ALIRIO GARAVITO NEIRA** transfieren a título de compraventa al señor PEDRO JOSE DIAZ GARAVITO.

En la anotación No 3, se registra la Sentencia Judicial de julio 14 de 1987 del JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA; con turno de radicación 89-033 del 06-01-1989, contentiva del acto jurídico de Adjudicación Juicio de Sucesión, de PEDRO JOSE DIAZ GARAVITO, a CESAR EUGENIO DIAZ GUERRERO, DANIEL ALEJANDRO DIAZ GUERRERO, JAVIER MAURICIO DIAZ GUERRERO, JUAN MANUEL DIAZ GUERRERO, PEDRO NELSON DIAZ GUERRERO, WILLIAM EDUARDO DIAZ GUERRERO y EMMA CECILIA GUERRERO DE DIAZ.

En la anotación No 4 se registra la Escritura Pública 4982 de diciembre 28 de 1990 de la Notaría 35 del Circulo de Bogotá, con turno de radicación 91-1438 de junio 24 de 1991, donde los señores CESAR DIAZ GUERRERO, DAVID ALEJANDRO DIAZ GUERRERO, JAVIER MAURICIO DIAZ GUERRERO, JUAN MANUEL DIAZ GUERRERO, PEDRO NELSON DIAZ GUERRERO, WILLIAM EDUARDO DIAZ GUERRERO y EMMA CECILIA GUERRERO DE DIAZ, transfieren a título de compraventa a los señores ALBERTO DIAZ TOVAR y CARLOS ARTURO GARCIA ORTEGA.

En la anotación No 5 se registra la Escritura Pública 645 de febrero 27 de 1991 de la Notaría 35 del Circulo de Bogotá, con turno de radicación 91-1439 de junio 24 de 1991, donde los señores ALBERTO DIAZ TOVAR y CARLOS ARTURO GARCIA ORTEGA, transfieren a título de compraventa a INVERSIONES AGROPECUARIAS GALAPAGAR LIMITADA.

Las anotaciones 6, 7, 9 corresponden a la publicidad de gravamen hipotecario y medidas cautelares de embargos que se encuentran canceladas por las anotaciones 8, 10, 11 y 12.

En la anotación No. 13 se registra la Escritura Pública 018 de enero 06 de 1995 de la Notaría 49 del Circulo de Bogotá, con turno de radicación 95-288 de enero 25 de 1995, donde la sociedad

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

INVERSIONES AGROPECUARIAS GALAPAGAR LIMITADA, transfiere a título de compraventa a SANDRA LILIANA GUZMAN RODRIGUEZ.

La anotación 14 corresponde a la publicidad de gravamen hipotecario que conforme registro en anotación 16 existe liberación parcial de la hipoteca.

En la anotación No. 15 se registra la Escritura Pública 8061 de noviembre 27 de 1995 de la Notaría Primera del Circuito de Villavicencio, con turno de radicación 95-4292 de diciembre 14 de 1995, donde la señora SANDRA LILIANA GUZMAN RODRIGUEZ, transfiere a título de **compraventa PARCIAL** a LUIS EDUARDO ARIZA CORTES, producto de este acto se abre la siguiente matrícula 232-23392.

En la anotación No. 17 se registra la Escritura Pública 358 de agosto 26 de 1996 de la Notaría 61 del Circuito de Bogotá, con turno de radicación 96-2861 de agosto 29 de 1996, donde nuevamente la señora SANDRA LILIANA GUZMAN RODRIGUEZ, transfiere a título de **compraventa PARCIAL** a la COOPERATIVA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA EL PLAYON COOPLAYA LTDA, producto de este acto se abre la siguiente matrícula 232-24002.

En la anotación No. 18 se registra la Escritura Pública 3953 de diciembre 06 de 2007 de la Notaría Única del Circuito de Acacias, con turno de radicación 2007-232-6-4889 de diciembre 07 de 2007, donde los señores **ANGEL RAUL GARAVITO NEIRA, FABIO GRAVITO NEIRA y NORBERTO GARVITO NEIRA**, transfieren a título de compraventa **DERECHOS DE CUOTA** a **WILLIAM LOPEZ**.

En las anotaciones No. 19 y 20 se registran las Escrituras Públicas 865 y 1034 de noviembre 05 de 2010 y diciembre 23 de 2010 ambas de la Notaría Única del Circuito de San Martín, con los turnos de radicación 2010-232-6-5388 y 2011-232-6-161, donde el señor WILLIAM LOPEZ, transfiere a título de compraventa **DERECHOS DE CUOTA** a LUIS EDUARDO ARIZA CORTES. **Se abre la matrícula 232-41940.**

En la anotación No. 21 se registra la Escritura Pública 864 de noviembre 05 de 2010 de la Notaría Única del Circuito de San Martín, con el turno de radicación 2011-232-6-13, donde el señor WILLIAM LOPEZ, transfiere a título de compraventa **DERECHOS DE CUOTA** a CARLOS HUMBERTO CASTILLO DAZA. **Se abre la matrícula 232-42096.**

La anotación 22 corresponde a la publicidad de la medida cautelar embargo sobre derechos de cuota de CARLOS HUMBERTO CASTILLO DAZA, oficio 24968 del 07/06/2018 del Juzgado 17 de Ejecución Civil Municipal de Bogotá.

Contrastadas y verificadas las pruebas anteriormente relacionadas, este despacho concluye:

Respecto a la identificación del área del predio.

Efectivamente, la matrícula inmobiliaria 232-6896 fue abierta sin inclusión del área que identifica el predio, no obstante, se puede apreciar de los documentos antecedentes obrantes en los archivos, como lo son, la escritura pública 958 del 05/12/1983 de la Notaria de Acacias, y la escritura pública 8061 del 27/11/1995 de la Notaria Primera de Villavicencio, que el predio "VILLA CECILIA" cuenta con una extensión superficiaria de VEINTE HECTAREAS (20 HAS).

Respecto a los actos de transferencia o titularidad de dominio.

La vida jurídica de un predio y, consecuentemente, la del folio de matrícula inmobiliaria la definen el derecho real de dominio y sus actos de mutación.

Teniendo en cuenta el escrito de petición donde el solicitante ALEJANDRO CALDERON LAVERDE, advierte a esta oficina de registro que la inscripción de la escritura pública No. 958 del 05 de diciembre de 1983, otorgada en la Notaria Unica de Acacias, se efectuó en la matrícula 232-6896 (anotación 02), desconociendo la intervención de todos los propietarios del inmueble, esta oficina procede a verificar el antecedente inscrito y puede constatar que efectivamente como lo afirma el solicitante, en el acto del otorgamiento del título de adquisición comparece **BERNARDA GARAVITO DE JIMENEZ**, mujer casada mayor de edad, vecina de Guamal identificada con la cedula de ciudadanía número 20.228.180 de Bogotá, quien manifestó, según se detalla en la cláusula primera del documento: "Que en su nombre y en representación de sus hermanos **ROSA MARIA GARAVITO DE GARCIA**, mayor de edad, con cedula de ciudadanía número 20.780.225 de Ospina (Cundinamarca); **JORGE ENRIQUE GARAVITO NEIRA**, casado, mayor de cincuenta (50) años, con cedula de ciudadanía número 333.199 de Venecia (Cundinamarca); **BLANCA HERMINIA GARAVITO DE RODRIGUEZ**, mayor de edad, con cedula de ciudadanía número 20.780.235 de Ospina Pérez; **NORBERTO GARAVITO NEIRA**, mayor de edad, casado, con cedula de ciudadanía número 2.858.472 de Bogotá; **FABIO GARAVITO NEIRA**, mayor de edad, casado, con cedula de ciudadanía número 2.860.909 de Bogotá; **PEDRO NEL GARAVITO NEIRA**, mayor de edad, casado, con cedula de ciudadanía número 17.114.693 de Bogotá; **ANGEL RAUL GARAVITO NEIRA**, mayor de edad, casado, con cedula de ciudadanía número 17.192.184 de Bogotá; **RODRIGO GARAVITO NEIRA**, casado, con cedula de ciudadanía número 19.061.420 de Bogotá; y **RUBEN ALIRIO GARAVITO NEIRA**, mayor de edad, casado, con cedula de ciudadanía número 19.176.134 de Bogotá, todos mayores de edad, representación que acredita mediante la presentación de sendos Poderes legalmente otorgados y que aquí se protocolizan, por medio del presente público instrumento, transfiere a título de venta real y efectiva en favor de PEDRO JOSE DIAZ GARAVITO....".

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Es evidente para este despacho que, al momento de efectuarse el registro de este acto de compraventa, se omitió inscribir a todos los vendedores, dejando de lado a los señores **NORBERTO GARAVITO NEIRA, FABIO GARAVITO NEIRA y ANGEL RAUL GARAVITO NEIRA**, circunstancia que afecta y por ende modifica la situación jurídica del inmueble, originando a la postre que se inscribiera en la anotación 18 de la matrícula inmobiliaria el registro del acto de COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA que volvieron a efectuar estas personas sobre el mismo inmueble, a favor de WILLIAM LOPEZ escritura 3953 del 06/12/2007 de la Notaria de Acacias, cuando sus derechos ya habían sido transferidos y por lo tanto no eran propietarios.

Igualmente, y producto de esta compraventa de derechos de cuota se desencadenaron, las ventas que igualmente efectuó el señor WILLIAM LOPEZ a los señores LUIS EDUARDO ARIZA CORTES y CARLOS HUMBERTO CASTILLO DAZA, escrituras 865 del 05/11/2010, 1034 del 23/12/2010 y 864 del 05/11/2010 todas de la Notaria Única de San Martín.

Ahora bien, siguiendo con el trámite de la presente actuación, debe concluirse que el registro de los actos efectuados en las anotaciones 18, 19, 20, 21 y 22 de la matrícula inmobiliaria 232-6896 no eran procedentes por cuanto al momento de efectuarse su inscripción se desconoció que los derechos de cuota transferidos por **NORBERTO GARAVITO NEIRA, FABIO GARAVITO NEIRA y ANGEL RAUL GARAVITO NEIRA** ya habían sido enajenados, según se desprende del título antecedente inscrito en la anotación 02 de la matrícula inmobiliaria, correspondiente a la escritura pública No. 958 de fecha 05 de diciembre de 1983, otorgado en la Notaria Única de Acacias, constituyendo una falencia en la calificación que comprende un análisis jurídico, examen y comprobación de las exigencias de ley.

Ante estos eventos la ley y norma registral dispone lo siguiente:

• DE LA FACULTAD QUE GOZAN LOS REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA REALIZAR CORRECCIONES EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.

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 artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7º de la Ley 810 de 2003, el artículo 590 del Código de General del proceso, 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.

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

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02: Fecha: 08 - 08 - 2022

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 error 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 y por error se devuelve el documento sin inscribir.

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitaran la real y exacta situación jurídica de un predio. 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 jurídicas 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 situación jurídica de un predio.

Previendo la situación antes reseñada, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las oficinas de registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal como los son los errores ortográficos, aritméticos, de digitación o mecanográficos que no afectan la naturaleza jurídica de los actos o el contenido esencial del mismo, 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.

Frente a lo anterior tenemos, que 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, debemos acudir expresamente al procedimiento de una actuación administrativa tal y como lo regula nuestro Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así las cosas, 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 aunque en nuestro ordenamiento jurídico la actuación administrativa regulada en el código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento de derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así como hacer efectivos estos mismos derechos o intereses, en materia registral solo tienen como objetivo regular un procedimiento administrativo que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada una de las

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 05

V.02 Fecha: 08-08-2022

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 las acciones u omisiones, que surjan en materia registral. Es por esto que el Registrador de Instrumentos Públicos, como guarda de la fe pública, debe velar por la eficiente prestación del servicio público que tiene a su cargo, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral. Así mismo, y teniendo en cuenta una vez más, que el registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012 (ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS), debemos precisar que nuestro legislador no preceptuó término de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, puesto que el transcurso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

• DE LOS ERRORES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS ERRORES DE ORIGEN JURIDICO.

La doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, enseña que los errores de origen jurídico pueden ser:

A.- Errores de forma: Errores mecanográficos: Son los que se cometen 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: Por omisión (actos no registrados) Por anotación indebida (acto registrado) Por interpretación errónea (acto registrado) Por calificación ilegal (acto registrado). 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

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08-08-2022

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 proceder a corregir el yerro, comunicándolo al juzgado.

Errores por calificación ilegal: Este error se configura cuando el funcionario a quien le corresponde la calificación, obrando de buena o mala fe, efectúa una inscripción con violación de la norma legal expresa. Se da cuando se ordena un registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición que impide la inscripción o se pretermite las etapas del proceso, o cuando se realiza una inscripción extemporánea. (Instrucción Administrativa 01-50 del 27 de noviembre de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro.) Vr.Gr. como cuando autoriza una venta existiendo embargo inscrito o patrimonio de familia, una sucesión o una división material encontrándose gravado con valorización el inmueble, inscripción de hipoteca o venta de cosa ajena, o registro de hipoteca y patrimonio de familia fuera de los 90 días que otorga la ley, o cuando se inscribe un acto que no es objeto de registro etc., etc. Para corregir este error y lograr que el folio de matrícula exhiba el verdadero estado jurídico del bien raíz, se requiere del lleno de todos los requisitos establecidos en el código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011; es decir que la decisión que se adopte previa la iniciación de actuación administrativa, notificando a las partes interesadas con advertencia sobre los recursos que producen.

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. En casos como este se sigue el mismo trámite relacionado para la corrección de errores por interpretación errónea, siempre que con dicha corrección se afecten terceras personas, incluyendo la anotación mediante resolución motivada que se notificara al propietario del inmueble, o al acreedor hipotecario, o comunicando al juzgado al cual se puso a disposición el inmueble desembargado, e indicando los recursos que proceden con dicha providencia. Vr. Gr., cuando luego de la omisión se han inscrito otros actos, como una venta pese a que el oficio contentivo de cancelación de embargo ordenaba embargo del inmueble, que le pone fuera del comercio.

Si tales terceros no existen, por cuanto luego de la omisión no se han inscrito otros actos, la corrección se realiza en virtud del artículo 59 de la ley 1579 de 2012, incluyendo la anotación omitida, sin que medie procedimiento adicional, en estos casos le corresponde al Registrador de Instrumentos Públicos o a su delegado si se trata de providencias judiciales comunicar, la corrección al despacho judicial o administrativo correspondiente. El mismo trámite debe adelantarse, en tratándose de actos que impliquen el fraccionamiento de una unidad inmobiliaria y se omita la asignación de matrícula inmobiliaria, si afecta a terceros la corrección o asignación de matrícula se realiza previa actuación administrativa, si no afecta a terceros se

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PD - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08-08-2022

procede de inmediato a la apertura de matrícula inmobiliaria, informando sobre este particular al titular del derecho real.

Es claro que en el caso que nos ocupa, estamos frente a un error por calificación ilegal, ya que se inscribió sobre el folio de matrícula inmobiliaria 232-6896, actos contenidos en escrituras públicas y providencias judiciales, sin el lleno de los requisitos legales consagrados en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, y contrariando principios fundamentales que sirven de base al sistema registral como lo es el de Tracto Sucesivo, el cual determina que solo el titular tiene la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble, y lo estipulado en el Art. 669 del Código Civil Colombiano; ello por cuanto quienes transfirieron el derecho real de dominio al momento de realizar el registro de la mencionada escritura pública 3953 del 06/12/2007 de la Notaría de Acacias, no ostentaban la titularidad del mismo.

Respecto al Cierre de folios de matrícula.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece que cada oficina cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral.

En materia de cierre de folios de matrícula inmobiliaria, el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012 dispone: "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".

Verificada la información que obra inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 232-6896 se observa que el predio que identifica, "VILLA CECILIA" ubicado en la vereda El Doce del municipio de Guamal (Meta), con una extensión superficial de VEINTE HECTAREAS (20 HAS) según se desprende de los antecedentes, fue adquirido por la señora SANDRA LILIANA GUZMAN RODRIGUEZ mediante escritura 018 de fecha 06 de enero de 1995 de la Notaría Cuarenta y Nueve de Bogotá, y que posteriormente esta propietaria realizó dos ventas parciales registradas así:

- En la anotación No. 15 se registra la Escritura Pública 8061 de noviembre 27 de 1995 de la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio, con turno de radicación 95-4292 de diciembre 14 de 1995, donde la señora SANDRA LILIANA GUZMAN RODRIGUEZ,

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

transfiere a título de **compraventa PARCIAL** a LUIS EDUARDO ARIZA CORTES, producto de este acto se abre la siguiente matrícula 232-23392.

- En la anotación No. 17 se registra la Escritura Pública 358 de agosto 26 de 1996 de la Notaría 61 del Círculo de Bogotá, con turno de radicación 96-2861 de agosto 29 de 1996, donde nuevamente la señora SANDRA LILIANA GUZMAN RODRIGUEZ, transfiere a título de **compraventa PARCIAL** a la COOPERATIVA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA EL PLAYON COOPLAYA LTDA, producto de este acto se abre la siguiente matrícula 232-24002.

Si nos remitimos a los términos y condiciones plasmados en estos títulos, tenemos que inicialmente la señora SANDRA LILIANA GUZMAN RODRIGUEZ realizó una venta parcial a favor de LUIS EDUARDO ARIZA CORTES, de un área de 4 hectáreas con 6723 M2 y que como consecuencia de esta venta le quedo a la vendedora un remanente de 15 hectáreas con 3277 M2 del predio "VILLA CECILIA", esto como muy bien lo determina el parágrafo de la cláusula segunda de la escritura pública 8061 de 1995.

Posteriormente tenemos que la misma señora SANDRA LILIANA GUZMAN RODRIGUEZ realizó una nueva venta parcial a favor de la COOPERATIVA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA EL PLAYON COOPLAYA LTDA, sobre la parte restante del lote de terreno denominado "VILLA CECILIA" con una extensión aproximada de 15 hectáreas 3272.11 M2 según se desprende del título inscrito.

Así las cosas, forzoso es concluir que con estas ventas parciales realizadas sobre el predio denominado "VILLA CECILIA", se conllevó a un agotamiento de su área y debió la Oficina de Registro efectuar el cierre del folio de matrícula en los términos de la disposición que regula la materia registral, más aún cuando producto de estas ventas parciales se realizó apertura de nuevas matrículas que identifican el área de cada uno de los predios, y en tal sentido la matrícula 232-6896 carece de vida jurídica teniendo en cuenta los argumentos antes señalados.

Dentro de este mismo análisis jurídico, este despacho se pronuncia respecto a la necesidad de CERRAR las matrículas inmobiliarias 232-41940 y 232-42096 correspondientes al registro efectuado en las anotaciones 19 y 21 del folio 232-6896, con especificación legal que soporta COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, lo anterior bajo los presupuestos establecidos con anterioridad, al haberse efectuado su inscripción con violación de normas que hacían inviable su registro, e igualmente, tratándose de un acto que no implicaba segregar, toda vez que, estamos frente a una simple limitación de dominio al conformarse una comunidad sobre el bien, en tal sentido existió error por parte de la oficina de registro al aperturar nuevas matrículas, por no existir ningún acto que soporte fraccionamiento del inmueble (Art. 51 Ley 1579 de 2012).

Por último, este despacho se abstiene de realizar pronunciamiento alguno respecto a los hechos enunciados por el peticionante que hacen presumir actos de ilegalidad, suplantaciones o falsedades, los cuales como lo relaciona en su escrito ya fueron puestos en conocimiento de las autoridades competentes.

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Así las cosas, se hace necesario subsanar o corregir los asientos registrales, que van en contravía de las normas y principios registrales que sirven de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública registral.

Conforme a las consideraciones antes expuestas y teniendo como marco legal el artículo 60 inciso segundo de la Ley 1579 del 2012, que establece "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", es procedente ordenar unas correcciones en la matrícula 232-6896 y las derivadas de esta, a fin de que los predios reflejen la veracidad de su situación jurídica acorde con el contenido de los documentos aportados como soporte legal de cada una de las inscripciones.

Por las consideraciones anteriores, esta oficina

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Se ordena incorporar en la matrícula inmobiliaria 232-6896 en la parte destinada a la descripción de cabida y linderos, la información del área del predio que conforme se pudo evidenciar de los títulos antecedentes inscritos es de 20 hectáreas.

ARTÍCULO SEGUNDO: Se ordena subsanar el error que por omisión presenta la anotación 02 de la matrícula inmobiliaria 232-6896, al no haberse incluido todos los vendedores relacionados en el documento inscrito, escritura pública 958 del 05/12/1983 de la Notaria de Acacias, y en tal sentido se debe incorporar a **NORBERTO GARAVITO NEIRA, FABIO GARAVITO NEIRA y ANGEL RAUL GARAVITO NEIRA.**

ARTICULO TERCERO: Producto de la anterior corrección y conforme los términos analizados en la parte considerativa de este acto administrativo, se invalidaran y por ende no tendrán efecto registral alguno, las anotaciones 18, 19, 20, 21 y 22 de la matrícula inmobiliaria 232-6896, al igual que las anotaciones que reflejan las matriculas segregadas de esta 232-41940 y 232-42096 y que fueron producto de las anotaciones 19 y 21 respectivamente.

ARTICULO CUARTO: Se ordena el CIERRE de la matrícula inmobiliaria 232-6896 por agotamiento de área, al igual que las matriculas segregadas de este 232-41940 y 232-42096, en tal sentido se hará las anotaciones que reflejen que dichos folios están cerrados, circunstancia que los hace inexistentes.

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

ARTÍCULO QUINTO: Hacer las salvedades correspondientes dejando constancia de la fecha y número de la presente resolución.

ARTICULO SEXTO: NOTIFICAR la presente decisión al solicitante CALDERON LAVERDE LUIS ALEJANDRO, y a los señores GARAVITO NEIRA NORBERTO - CC 2858477, GARAVITO NEIRA ANGEL RAUL - CC 17192184, GARAVITO NEIRA FABIO - CC 2860909, GARAVITO NEIRA DE GARCIA ROSA MARIA, GARAVITO NEIRA DE JIMENEZ BERNANARDA, GARAVITO NEIRA DE RODRIGUEZ BLANCA HERMINIA, GARAVITO NEIRA JORGE ENRIQUE, GARAVITO NEIRA PEDRO NEL, GARAVITO NEIRA RODRIGO, GARAVITO NEIRA RUBEN ALIRIO, LOPEZ WILLIAM - CC 6023479, ARIZA CORTES LUIS EDUARDO - CC 2878000, CASTILLO DAZA CARLOS HUMBERTO - CC 17412648, FINANZAUTO S.A. - NIT 860028601-9, ARIZA ESTUPIÑAN CARLOS ARTURO - CC 79385522, ARIZA ESTUPIÑAN LUIS EDUARDO - CC 19290343, ARIZA ESTUPIÑAN MARCO ALIRIO - CC 79407274, ARIZA ESTUPIÑAN EUCLIDES - CC 19426760, ARIZA PAEZ HECTOR ANDRES - CC 80033536, ARIZA ESTUPIÑAN RICARDO ALONSO - CC 79286509, ARIZA RAMIREZ LUIS EDUARDO - CC 79446323, ARIZA ESTUPIÑAN ELBERTO - CC 19290344, ARIZA ESTUPIÑAN FERNANDO - CC 79351255, ADMINISTRACION DE IMPUESTOS NACIONALES DIAN, ALCALDIA MUNICIPIO DE PUERTO RICO META, BANCO BBVA, BANCO DE BOGOTA, BANCOLOMBIA S.A., CENTRAL DE INVERSIONES S.A., COLPENSIONES, MUNICIPIO DE SAN JUAN DE ARAMA, MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO, SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL MUNICIPIO DE PUERTO RICO META, SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA BOGOTA, POVEDA GUTIERREZ FABIO RENE - CC 80505315, JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL GUAMAL/META, vinculados e interesados con la presente actuación, advirtiéndole que contra esta decisión procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y apelación ante el director del Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro del término de diez días (10) contados a partir de la notificación de la presente decisión.

En el evento de no ser posible estas notificaciones, se efectuaran por aviso conforme lo dispone el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011).

ARTICULO SEPTIMO: Remitir a los JUZGADOS SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA Y PROMISCOU MUNICIPAL GUAMAL/META, Sendas copias integrales de la presente Resolución para efectos legales pertinentes, con el fin que obren dentro de los respectivos procesos ejecutivos, en los que se ha decretado la siguientes medidas cautelares actualmente vigentes:

- **EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA EN PROCESO EJECUTIVO NO.** 11001-40-03-007-2017-00633-00 - JUZGADO 17 DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL (ORIGEN JUZGADO 07 CIVIL MUNICIPAL). DE FINANZAUTO S.A. - NIT 860028601-9, A CASTILLO DAZA CARLOS HUMBERTO - CC 17412648.

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

- **EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO SINGULAR NO. 503184089001-2018-00142-00, DE POVEDA GUTIERREZ FABIO RENE - CC 80505315, A CASTILLO DAZA CARLOS HUMBERTO - CC 17412648.**

ARTICULO OCTAVO: Archivar copia de la presente decisión en las carpetas de los folios afectados con esta decisión..

ARTICULO NOVENO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Acacias, a los (02) días del mes de junio del año Dos Mil Veintitrés (2023).



ANTONIO TORREGROZA FERNANDEZ
REGISTRADOR SECCIONAL

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co