

RESOLUCIÓN No. 014
(enero 23 de 2023)

“Por la cual se Resuelve la Actuación Administrativa A.A. 307-2022-006 matrícula inmobiliaria 307-8835”

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. DE
GIRARDOT - CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011, y considerando

I.- ANTECEDENTES

Con radicación 3072020ER00544, ingresó petición impetrada por el Doctor Carlos Enrique Roa Montoya, en calidad de apoderado, cuya pretensión y petición principal, es dejar sin efectos la notación 16 del folio de matrícula inmobiliaria 307-8835.

Luego de informar al peticionario en los términos de ley, la necesidad de iniciar actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación Jurídica del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 307-8835.

Retoma este despacho ante la solicitud, esboza el escrito, supuestas irregularidades, en inscripción en el registro, toda vez que la anotación número 16, refleja en el certificado 307-8835 determinaría transferencia en dación en pago, la falsa tradición del inmueble, “por cuanto que es claro que él dice transmitir la propiedad que no la tiene, respecto del acto escritural 3731; solicitó corregir el certificado y *“anular la anotación 16 referenciada por ser irregular.”*. (Comillas textuales del petitum).

En ese orden de ideas por intermedio de esta actuación se pretende determinar la legalidad, procedencia y viabilidad de la situación jurídica del folio 307-8835 en tanto que debe realizarse el estudio jurídico para determinar una posible irregularidad frente a la afirmado por el peticionario, conforme a lo reglado en el estatuto de registro de instrumentos conforme a lo previsto en la Ley 1579 de 2019 en su artículo 59, por tratarse de un error, que surte efectos entre partes o ante terceros, es necesario ser corregido mediante actuación administrativa.

II.- ANTECEDENTES PROCESALES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Por Resolución número 041 de 05 de Julio de 2022, el señor Registrador Seccional de Girardot, procede a iniciar Actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de Matricula inmobiliaria 307-8835.

III.- FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS PARA RESOLVER EL FONDO DEL ASUNTO

La ley 1579 de 2012 Estatuto de registro de instrumentos públicos, establece:

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

- a) 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;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

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

- a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.
El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;
- 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;
- c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;
- d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;
- e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;
- f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

Parágrafo 1º. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión, así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

A su vez, la misma ley 1579, expresa:

“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.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

Artículo 60. Recursos. *Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.*

Cuando una inscripción se efectúe 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.

Atendiendo los principios y trámite fijado en la ley 1579 de 2012 y 1437 de 2011, frente al caso sub exánime, este Despacho precisa:

Estudiado el folio de matrícula inmobiliaria número 307-8835 y la prueba documental allegada, especialmente copia de la escritura 3732 de julio 10 de 1998 que alude peticionario se evidencia:

CASO CONCRETO

Se determina claramente y así refleja el folio de matrícula inmobiliaria 307-8835 que la dación en pago con otros predios. falsa tradición, está dentro de las llamadas falsas tradiciones, y que de esta manera fue publicitado.

Anotación: N° 16 del Folio #307-8835

☒ Radicación	1998-4933	Del	30/7/1998
☒ Doc	ESCRITURA 3731	Del	10/7/1998
☒ Oficina de Origen	NOTARIA 18	De	SANTAFE DE BOGOTA
☒ Valor	789,824,000	Estado	VALIDA
☒ Especificación	DACION EN PAGO	Naturaleza Jurídica	104
☒ Modalidad			
☒ Comentario	CON OTROS PREDIOS.FALSA TRADICION.		

☒	Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE	INVERSIONES CREDISOCIAL SOCIEDAD ANONIMA "INCRESA S.A." - NIT 8300260258	☐ Participación
A	FONDO DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA - NIT 8999991140	☒ Participación

De la misma manera observa, que la cadena traditicia ha conservado esta falsa tradición, determinada en los actos publicitados en la matrícula de marras.

Si embargo, se admite que existe un error al reflejar con (x) de propietario a quien ostenta un derecho de dominio incompleto por tanto este yerro debe ser corregido.

En observancia del artículo 20 de la Ley 1579 de 2012 Estatuto de registro PARÁGRAFO 1o. La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada. (Subrayado fuera de texto)

De otra parte, el ARTÍCULO 49. Ibidem señala: 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.

Por tanto y en ese orden de ideas, el registro se llevó a cabo en debida forma, por ende, resulta improcedente la pretensión del memorialista, sin que sea admisible anular la anotación deprecada, y se procederá a corregir el error como se indicó en precedencia.

En mérito de lo expuesto, el registrador de instrumentos públicos de Girardot Cundinamarca,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Negar la pretensión deprecada por el doctor CARLOS ENRIQUE ROA MONTOYA respecto a la anulación de la anotación 16 del folio de matrícula inmobiliaria 307-8835, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

ARTICULO SEGUNDO: Con fundamento en lo normado en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, se ordena efectuar la corrección de las anotaciones, 016, 013, 012, 010, 03,02 en sentido de cambiar la (X) de Titular de derecho real de dominio por (I) que indica titular de derecho de dominio incompleto, de conformidad a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

ARTICULO TERCERO: Notifíquese la presente decisión a los intervinientes para el caso concreto:

CARLOS ENRIQUE ROA MONTOYA correo: roaabogado@yahoo.com

INCRESA S.A. como se desconoce el domicilio se notificará esta decisión por aviso en la página web de la superintendencia de notariado y registro.

FONDO DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA correo:
contactenos@pensionescundinamarca.gov.co

En todos los eventos remítase copia de esta providencia.

ARTICULO CUARTO: Publicar la presente Resolución en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co

ARTICULO QUINTO: Contra la presente decisión procede recurso de reposición y en subsidio apelación, dentro los diez (10) días siguientes a su notificación ante este Despacho debidamente sustentados y la alzada ante Dirección Técnica de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con el Art 76 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ.
Registrador Seccional