

**OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CÍRCULO
DE CARTAGENA**

Resolución No. 001 del 20 de enero del 2023.

"Por la cual se decide actuación administrativa relacionada con los folios de matrículas inmobiliarias No. 060-44950 y 060-70940"

La Registradora Principal de Instrumentos Públicos del Circulo de Cartagena en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579/2012), el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437/2011), y el Decreto 2723 de 2014,

1. ANTECEDENTES.

Mediante el Auto No. 111 del 18 de noviembre del 2022, ésta Oficina de Registro inició actuación administrativa tendiente a determinar la duplicidad de los folios de matrículas inmobiliarias de matrícula inmobiliaria 060-44950 y 060-70940.

2. INTERVENCION DE LOS INTERESADO.

En Auto de Apertura se ordenó notificar el inicio de la Actuación Administrativa a: Centro Oftalmológico Club De Leones De Cartagena y Serpa Álvarez Mabel Candelaria. Para que las partes pueden ejercer sus derechos, aportando y solicitando las pruebas que consideren apropiadas para su desarrollo, con la garantía de ser tenidos en cuenta y evaluados.

3. PRUEBAS:

- Hoja de ruta del folio de matrícula inmobiliarias No. 060-70940
- Copia simple del folio 060-44950.
- Copia simple del folio 060-70940.
- Copia de la escritura pública 1875 del 27 de septiembre de 1974 de la Notaria Segunda de Cartagena.
- Copia de la escritura pública Nro. 436 del 13 de febrero del 2009 de la Notaria Segunda de Cartagena.

4. FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Los artículos 49 y 59 de la ley 1579 del 2102, establecen que el folio de matrícula inmobiliaria debe reflejarse en todo momento la verdadera situación jurídica del inmueble y los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, se corregir en cualquier tiempo y así se hará saber en la salvedad que se haga, a que son contrarias al Estatuto Registral de Instrumentos Públicos, teniendo en cuenta que el acto puede adecuarse o corregirse en cualquier tiempo. Los errores cometidos al practicar una inscripción pueden tener mayor o menor trascendencia, el procedimiento a seguir para corregirlos varía según las implicaciones que tiene el error en el tráfico jurídico de la propiedad raíz, el poder o

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cartagena - Bolívar**

Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza – Local 267,
268, 269, 270, 271, 272

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

facultad de corrección se fundamenta en el carácter del acto administrativo de la inscripción y en el mandato de los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, no obstante que para ello hay que tener en cuenta los demás los lineamientos del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial los artículos 2, 3, 4, 8, 16, 20, 46, 47, 48 y 49; adicionalmente se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, así como las demás normas concordantes y complementarias aplicables a cada caso en particular. Veamos:

“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 3° 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.
- 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; (...)
- 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 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; (...).”

Artículo 8°. Matrícula Inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando. (...)."

"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 1°. 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. (...)."

"Artículo 20. Inscripción. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, (...)."

"Artículo 46. Mérito probatorio. Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro."

"Artículo 47. Oponibilidad. Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro."

Artículo 48. Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, (...)

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. (...).

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 (...)

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cartagena - Bolívar

Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza - Local 267,
268, 269, 270, 271, 272

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

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, (...)

“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.” (Negrillas y subrayados fuera del texto original).

5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

De acuerdo con los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, previa actuación administrativa, los Registradores de Instrumentos Públicos están expresamente facultados para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, sin necesidad de solicitar autorización expresa de quien por error accedió al registro.

En el presente caso se analiza si se presente duplicidad de los folios matrículas inmobiliarias 060-44950 y 060-70940.

En concordancia con el Principio Registral de Especialidad el Estatuto registral dispone en su artículo 54 que aquellos bienes inmuebles que se identifiquen con más de una matrícula inmobiliaria, estos se deben unificar, disposición que cito textualmente:

“..Unificación de folios de matrícula inmobiliaria. En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignadas a un misma inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro.”

Teniendo en cuenta que la función registral se ejerce basados en los documentos que los interesados allegan para su publicitación en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y no tiene relación alguna con la existencia material del bien inmueble, es de decir que no ejerce su función con trabajo de campo, la forma para establecer la existencia de duplicidad en la identificación registral de un bien es con fundamento en todos aquellos

El Artículo 3 de la ley 1579 del 2012 establece Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

“..b] Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignara una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz, ()”

Así mismo el artículo 50 de la ley 1579 del 2012, sobre las matricula inmobiliarias y la cédula catastrales, establece lo siguiente:

“..Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrado.”

Del estudio jurídico los folios de matrículas 060-44950 y 060-70940, se puede observar lo siguiente:

El folio de matrícula inmobiliaria 060-44950, idéntica el predio denominado LOTE BARRIO EL ESPINAL, el cual tiene fecha de apertura del 16/9/1982, publicitando en la anotación 1 el acto compraventa contenido en la escritura pública 1875 del 27 septiembre del 1974 de la Notaria Segunda de Cartagena, de CASTRO DE CUESTA DAISY a favor de CUESTA GONZALEZ RAFAEL, no presenta más anotaciones.

El folio de matrícula inmobiliaria 060-70940, idéntica el predio denominado Lote de Terreno en el Barrio el Espinal, el cual tiene fecha de apertura el día 21 de octubre del 1985, publicitando en la anotación 1, el acto compraventa contenido en la escritura pública 1875 del 27 septiembre del 1974 de la Notaria Segunda de Cartagena, de Castro de Cuesta Daisy y Cuesta Gonzalez Rafael, favor de Centro Oftalmológico Club de Leones de Cartagena. Luego en la anotación 4 se registró la compraventa del mencionado inmueble a favor de DOMINGUEZ GOMEZ PEDRO MIGUEL y DOMINGUEZ GOMEZ ADRIANO GUILLERMO, quienes a posteriormente transfirieron el inmueble a SERPA ALVAREZ MABEL CANDELARIA, mediante la escritura pública 436 del 13 de febrero del 2009 de la Notaria Segunda de Cartagena.

Visto lo anterior, se puede establecer que los folio de matrícula nace de la misma la escritura pública 1875 del 27 septiembre del 1974 de la Notaria Segunda de Cartagena.

A continuación se procede a determinar si coincide la cabida y linderos, de los folios de matrícula 060-44950 y 060-70940.

El folio de matrícula 060-44950, refleja en campo de cabida y linderos los siguientes:

**POR EL FRENTE, ESTE, CON CALLE DENOMINADA VELEZ HERNANDEZ Y
MIDE 10.20 MTS.; POR LA DERECHA ENTRANDO, NORTE, COLINDA CON**

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cartagena - Bolívar**

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza - Local 267,
268, 269, 270, 271, 272

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Página 6 de 7 de la Resolución No. 001 del 20 de enero del 2023.

PROPIEDAD DE MANUEL COTES Y MIDE 25.35 MTS². POR LA IZQUIERDA ENTRANDO, SUR, CON AMELIA PUPO DE CORREA Y MIDE 10.00 MTS. 2 Y SIGUIENDO LINEA RECTA CON DAISY CASTRO DE CUESTA Y RAFAEL CUESTA GONZALEZ Y MIDE 15,30 MTS. 2 Y POR LA FONDO, OESTE, CON PROPIEDAD DE LA CLINICA DE LEONES Y MIDE 9.80 MTS. 2.- AREA 253.50 MTS. 2.-

En relación al folio de matrícula inmobiliaria 060-70940, este refleja en cabida y linderos que de verse los linderos en la "AREA. 253.50 M2. VER. ESCRITURA N. 1.875 DE FECHA 24-09-74 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA".

Para el presente caso los dos folios matriculas inmobiliarias, según la tradición identifica al mismo inmueble predio ubicado en el Barrio El Espinal, con los mismos los linderos.

Basado en lo anterior esta oficina deberá ordenará la unificación de los folios, teniendo cuenta lo expresado en la consulta 3186 de la oficina jurídica de la de superintendencia de notariado y registros donde expresa lo siguiente:

"... Detectada la duplicidad de folios, el Registrador ordenará la unificación mediante Resolución motivada, conservando como folio único aquel que presente la apertura más antigua o las tradición más completa. Si ambos presentan la misma fecha de apertura, se tendrá como folio único el que tenga la inscripción más antigua; si ambos presentan la misma circunstancia, el que contenga más anotaciones, y si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se hayan expedido más certificados. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del folio cerrado si no estuvieren registradas en aquel, y se ordenarán cronológicamente, con las respectivas salvedades de ley..."

Por lo tanto, y vista la información del sistema de información registral y los documentos que reposan el iris documental y en el expediente, se evidencia que en el presente caso se detectó una duplicidad de folios, porque se dieron los presupuesto donde coincide la tradición y los linderos de los folio de matrículas. Por lo cual, la oficina ordenará el cierre de la matrícula inmobiliaria 060-44950, y conservara como folio único la matrícula inmobiliaria 060-70940, por publicitar la tradición más completa, y no cambia el titular de derecho de dominio.

En mérito de lo expuesto, esta oficina:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordénese el cierre del folio de matrícula inmobiliaria 060-44950, por unificarse con el folio de matrícula 060-70940, por presentar la tradición más completa. Por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: Transcribir en el folio de matrícula inmobiliaria 060-70940, en el acápite de cabida y linderos los siguientes linderos: *POR EL FRENTE, ESTE, CON CALLE*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cartagena - Bolívar

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 22

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Dirección: Carrera 13 No. 31 45 MallPlaza - Local 267,
268, 269, 270, 271, 272

E-mail: ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co

Página 7 de 7 de la Resolución No. 001 del 20 de enero del 2023.

DENOMINADA VELEZ HERNANDEZ Y MIDE 10.20 MTS.; POR LA DERECHA ENTRANDO, NORTE, COLINDA CON PROPIEDAD DE MANUEL COTES Y MIDE 25.35 MTS. 2. POR LA IZQUIERDA ENTRANDO, SUR, CON AMELIA PUPO DE CORREA Y MIDE 10.00 MTS. 2 Y SIGUIENDO LINEA RECTA CON DAISY CASTRO DE CUESTA Y RAFAEL CUESTA GONZALEZ Y MIDE 15,30 MTS. 2 Y POR EL FONDO, OESTE, CON PROPIEDAD DE LA CLINICA DE LEONES Y MIDE 9.80 MTS. 2.- AREA 253.50 MTS. 2.-

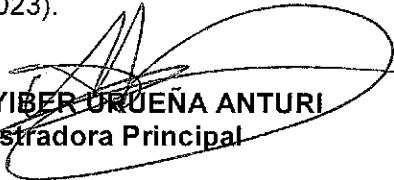
ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente la presente decisión Centro Oftalmológico Club De Leones De Cartagena y Serpa Álvarez Mabel Candelaria. De no ser posible su notificación, procédase de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO CUARTO Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Cartagena y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o de la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de conformidad con los artículo 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Cartagena de Indias D.T Y C, a los veinte (20) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).


MAYDINAYBER ORUENA ANTURI
Registradora Principal


MARTHA LUZ JULIO MELENDEZ
Coordinador Grupo Gestión
Jurídica Registral

Proyectó: Ciro Arias Tafur.