

**RESOLUCIÓN NUMERO CERO CERO SEIS (006) DEL VEINTITRES DE MARZO DE
DOS MIL VEINTITRES (23.03.2023)
EXPEDIENTE 110-AA-2023-005 FOLIO 110 4121
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 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”.**

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

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



- 1.3 Con radicación 2022110-3-235 DEL 15.12.2022, la ciudadana MARTHA LUCIA GIL GALVEZ, solicitó vincular en el folio 110-4121, otro inmueble denominado, “ el lote 2 de la adjudicación en sucesión”.**
- 1.4 El Despacho dio respuesta a la solicitud del numeral 1.3 anterior, con oficio 0067 del 26.12.2022 y le informó, sólo para efectos de esta actuación, que: (i) no era viable vincular al Folio, el lote número 2 adjudicado y (ii) que iniciaría actuación administrativa tendiente a resolver la real situación jurídica del Folio, toda vez que de acuerdo con antecedente registral primigenio (libros del antiguo sistema) el inmueble tiene un área 6 fanegadas y publicita área de 84-2500 HAS.**
- 1.5 Como es deber del Registrador, efectuar los ajustes necesarios con el fin de que los folios de matrícula inmobiliaria, publiciten la situación jurídica conforme a documentos idóneos debidamente inscritos y de no ser idóneos proceder con las modificaciones que autoriza el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, mediante Auto 002 del 27 de febrero de 2023, inicio actuación administrativa y ordenó notificación personal a (I) MARIA ALICIA GALVEZ DE GIL CC 25654516, LUZ ESTELLA GIL GALVEZ CC 24823237, Y GLORIA ALICIA GALVEZ CC 24824391. (ii) a terceros interesados, determinados e indeterminados, con el fin de enterarlos de la actuación, Auto 002 que fue publicado en la cartelera de la Oficina, el día 27 de febrero de 2023 a las 8 a.m, y desfijado el día 06 de marzo de 2023 a las 4 p.m, y en la página web www.supernotariado.gov.co, según certificación de fecha 27 de febrero de 2023 y (iii) notificó personalmente por correo electrónico a la ciudadana MARTHA LUCIA GIL GALVEZ, quien previamente autorizó la notificación personal por medio electrónico, en el buzón marthagilgalvez2009@gmail.com, según evidencia documental de fecha 27.02.2023 y certificación de depósito en dicho buzón, de la misma**



fecha.

2. PRUEBAS

Para decidir se tendrán como tales la carpeta misional del predio, sus antecedentes registrales en el folio 110-4121 y las inscripciones en los libros del sistema antiguo de registro y el libro de matrículas de Filadelfia, en particular el tomo 12 página 271, matrícula de Filadelfia tomo 1 folio 140 inscripción 135 y Libro 1 de Registro, tomo 8 folio s 38 a 40, inscripción 39..

3 CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR

Es necesario 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 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.

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



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 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

**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



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...”⁶⁴.

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, corresponde al funcionario realizar un examen del instrumento, tendiente a comprobar si reúne las exigencia 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

⁶⁴ Escobar Caicedo Eduardo, Derecho inmobiliario registral- Registro de la propiedad y seguridad jurídica. Editorial Temis SA, Bogotá 1997.



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 con folio 110-4121 y la publicidad que éste hace, en el acápite correspondiente a descripción, cabida y linderos, de un área de 84-2500 HAS, cuando el predio en su génesis, libro de matrículas de Filadelfia, tomo 12, página 271, da fe de un área de 6 fanegadas?

Para dar respuesta, se debe consignar la fiel inscripción del libro 12 de matrículas, página 271, correspondiente al municipio de Filadelfia, como origen del predio con tanto en el sistema antiguo de registro, como en el nuevo, al cual se le asignó el folio 110-2141.

Lo inscrito en el citado libro de Matrícula es del siguiente tenor literal: “Municipio de Filadelfia. Una finca rural denominada “BERLIN” situada en el paraje de la India, con

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

Dirección: Carrera 11 No. 10-13

E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co



casa de habitación, pastos artificiales, café y plátano, con una cabida aproximada de seis fanegadas, compuesta de dos lotes alinderados así.///...///.”

A su vez, en la tradición de folio 261 citada, informa: “Vease matrícula número 135 folio 140 al Tomo 1 de Filadelfia e inscrita, en el Libro 1 Tomo 8 folios 38 a 40, número de inscripción 39.”.

De lo analizado detenidamente y consignado en el párrafo anterior, se concluye que:

- 1. La génesis de la tradición de la matrícula 271 del libro 12 de Filadelfia, es la inscripción de la matrícula 135, folio 140, Tomo 1 de Filadelfia.*
- 2. Que la matrícula del tomo 12 página 271, da fe de la inscripción o creación del predio, en principio, tal cual da atestación el folio 110-4121, en cuanto a la descripción, linderos y ubicación del predio, NO así, en la publicidad que efectúa del área, toda vez que el antecedente premigienio certificado seis fanegadas, y el folio 110-4121 publicita 84-2500 HAS, NO acomodándose a derecho.*
- 3. De otro lado, el primer antecedente válido y registrado en el folio 110-4121, es la escritura pública número 527 del 10 de octubre de 1963 otorgada en la notaria única de Neira, contentiva de compraventa de JAIME JARAMILLO RESTREPO a HERACLIO Y PABLO EMILIO GIL MORENO, en tanto, que el folio se abrió el 9 de noviembre de 1983, radicación 83 805, relacionada con una Sentencia judicial proferida por el juzgado cuarto civil de circuito de Manizales, de fecha 28 de enero de 1983, por medio de la cual, se adjudicó el predio en la sucesión de HERACLIO GIL MORENO a MARIA ALICIA GALVEZ DE GIL y a LUZ ESTELLA, MARTHA LUCIA, ANA MARIA Y GLORIA ALICIA TODOS DE APELLIDOS GIL GALVEZ (anotación 7 del Folio)*
- 4. No es necesario realizar análisis de otros elementos, diferentes a la comparación de lo certificado en el libro de matrículas de Filadelfia, tomo 12 página 271, con la descripción, cabida y linderos, que hace el folio 110-4121, para concluir con diamantina claridad, que el área publicitada a la fecha, NO guarda relación con lo certificado inicialmente, habiendo lugar, vía corrección a modificar el área que pasará de publicitar 84-2500 HAS a publicitar seis fanegadas.*
- 5. Sin embargo, como la Ley 1579 de 2012, ordena que las medidas deben expresarse en el sistema métrico decimal, y tomando como insumos para la medida de fanegadas al sistema*

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

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



métrico decimal, se tendrá en cuenta la decisión del Consejo de Estado Sala Civil y Sala de Consulta, en Sentencia del 22 de octubre de 2015, en el radicado 11001 03 06 000 2014 00277 00, en concordancia con EL INFORME TÉCNICO FRENTE A LA DECISIÓN DEL CONSEJO DE ESTADO SOBRE MEDIDAS COSTUMBRISTAS AGRARIAS, proferido por el Instituto Nacional de Metrología de Colombia, en el año 2018, en el que define un almud en los siguientes términos: Almud: es una unidad de medida de capacidad de áridos, con un valor en la época de la Colonia de 10 000 varas cuadradas castellanas. Se considera como la superficie suficiente para sembrar un almud de maíz (una arroba), equivalente a una fanega de tierra aproximadamente (Páez, 1940). Para medirlo se usa un cajón del mismo nombre que sirve de patrón de unidad.”

6. *A su vez, una fanegada de tierra aproximadamente sería igual a correspondería a 8000M2 y como la medida inicial del predio, según el Libro 12, página 271 del libro de matrícula de Filadelfia, corresponde a seis fanegadas, tendría un área según antecedente registral primeginio de 48000M2 o lo que es igual 4-8000 HAS.*

Por lo expuesto el Registrador de Instrumentos Públicos de Neira

4 RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Modificar el área del predio con folio 110-4121, pasando de publicitar 84-2500 HAS a que publicite cuarenta y ocho mil metros cuadrados (48000M2).

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente por correo electrónico el contenido de esta Resolución **MARTHA LUCIA GIL GALVEZ** en el buzón marthagilgalvez2009@gmail.com y por Aviso a (i) **MARIA ALICIA GALVEZ DE GIL CC 25654516**, (ii) **LUZ ESTELLA GIL GALVEZ CC 24823237**, (iii) **GLORIA ALICIA GALVEZ CC 24824391** y (iv) a terceros interesados, determinados e indeterminados.

ARTICULO TERCERO: Contra esta Resolución, procede el recurso de

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira Caldas

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



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, efectuar las correcciones y archivar del Expediente.

Notifíquese y cúmplase.

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



Juan Carlos Sánchez Rave

Registrador de Instrumentos Públicos de Neira,

Transcriptor: juan.