



Guamo, Junio 16 de 2017

ORIP 2017-360-389

Señores

REMIGIO BRIÑEZ

MAURICIO DIAZ

ALFREDO BRIÑEZ

JOSE HERNANDO GAMBOA OLIVERA

DEMÁS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

Ref: CITACIÓN NOTIFICACIÓN EXP. 2017-360-AA-004. MATRÍCULA 360-21311

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 1437 de Enero 18 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicito presentarse(n) ante esta oficina de Registro ubicada en calle 9ª. Número 5-59 de la ciudad del Espinal (Tolima), dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la presente para efectos de surtir la **NOTIFICACION** personal de la **RESOLUCIÓN 033 DEL 14-06-2017**, por la cual se decide una actuación administrativa de corrección al folio de matrícula inmobiliaria número **360-21311**.

Cordialmente,

MARIA BENILDA PRECIADO GUZMAN
Registrada Seccional Guamo



RESOLUCIÓN 033

(Junio 14 de 2017)

"Por medio de la cual se resuelve una revocatoria directa"

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA OFICINA DE REGISTRO SECCIONAL DEL GUAMO

En ejercicio de las facultades otorgadas por los artículos 50 de ley 1437 de 2011, la ley 1579 de 2012, artículo 60 incisos 2 Decreto 2723 del 29-12-2014 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativa, teniendo en cuenta los siguientes:

En ejercicio de sus facultades legales y de las funciones conferidas por los artículos 50 y 60 inciso 2º de la Ley 1579 de 2012, 22 del Decreto 2723 de 2014, 93 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

ANTECEDENTES

De oficio la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Guamo inicia el proceso de Revocatoria directa de la escritura pública No. 20 del 6 de abril 1883 de la Notaria Unica de Ortega por ser improcedente e inexistente

A efectos de proceder a dar trámite a la citada Revocatoria y tomar alguna decisión, se hace pertinente y necesario revisar los antecedentes y estudiar la tradición del predio inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 360-21311.

La matrícula inmobiliaria No. 360-21311 identifica el predio El Achote ubicado en la vereda Paraguay del municipio de San Luis, que consta de 17 anotaciones:

La anotación 01 de fecha 6/04/1883, corresponde a la escritura 20 del 06-04-1883 de la notaría única del Guamo, inscrita como acto de Compraventa De José Valbuena, a favor de Miguel Suarez Aldana.

La anotación 02 de fecha 19-02-1890, es para la escritura No.58 de fecha 13-2-1890 de la notaria única del Guamo, inscrita como acto de compraventa de derechos sucesorales De Maria Santos Aldana Vda de Suarez, Nicolás Suarez, Otoniel G Suarez a favor de Remigio Briñez y Mauricio Díaz.

La anotación 03 de fecha 24-09-1890, corresponde a la escritura No.408 de fecha 16-09-1890 de la notaria única del Guamo, inscrita como acto de compraventa de derechos sucesorales De Isaías Suarez a favor de Remigio Briñez y Mauricio Díaz.

La anotación 04 de fecha 25-09-1891, es para la escritura No.400 de fecha 14-09-1891 de la notaria única de Ortega, inscrita como acto de compraventa de derechos sucesorales De Segunda Suarez Aldana a favor de Remigio Briñez y Mauricio Díaz.

La anotación 05 de fecha 24-02-1986, es para la escritura No.683 de fecha 04-02-1896 de la notaria única del Guamo, inscrita como acto de compraventa de derechos sucesorales De Maria Guzman Vda de Díaz a favor de Remigio Briñez..

La anotación 06 de fecha 10-03-1897, es para la escritura No.115 de fecha 25-02-1897 de la notaria única del Guamo, inscrita como acto de compraventa de derechos sucesorales De Jerónima Díaz, Marcelina Díaz y Waldina Díaz a favor de Remigio Briñez..

La anotación 07 de fecha 31-01-1919, es para la escritura No.14 de fecha 07-01-1919 de la notaria única del Guamo, inscrita como acto de compraventa de derechos sucesorales De Dolores Briñez de Torres a favor de Alfredo Briñez.

La anotación 08 de fecha 24-07-1942, es para la escritura No.457 de fecha 22-06-1942 de la notaria única del Guamo, inscrita como acto de compraventa de derechos sucesorales De Sabulon Briñez a favor de Camilo A. Torres N.

La anotación 09 de fecha 18-09-1965, es para la escritura No.249 de fecha 14-07-1965 de la notaria única del Guamo, inscrita como acto de compraventa de derechos sucesorales De Camilo Antonio Torres Mosquera a favor de José Hernando Gamboa Olivera.



La anotación 10 de fecha 07-11-1968, es para la sentencia de pertenencia de fecha 04-09-1968 del juzgado promiscuo municipal de San Luis, a favor de Jose Hernando Gamboa Olivera.

La anotación 11 de fecha 23-10-2015, es para la sentencia de pertenencia de fecha 25-09-2015 del juzgado primero civil del circuito del Guamo, a favor de Fabio Rojas Rodriguez.

La anotación 12 de fecha 03-11-2015, es para la aclaración a la sentencia de pertenencia de fecha 25-09-2015 del juzgado primero civil del circuito del Guamo, a favor de Fabio Rojas Rodriguez.

La anotación 13 de fecha 20-05-2016, es para la demanda en proceso de pertenencia oficio 301 fecha 16-05-2016 del juzgado promiscuo municipal de San Luis de Teófilo María Lozano Enciso contra José Hernando Gamboa Olivera, Miguel Suarez Aldana, Fabio Rojas Rodriguez y demás personas inciertas e indeterminadas.

La anotación 14 de fecha 29-11-2016, correspondiente a la demanda en proceso de pertenencia oficio 947 fecha 25-11-2016 del juzgado promiscuo municipal de San Luis de Lbaniel Ardila Vanegas contra Remigio y demás personas inciertas e indeterminadas.

La anotación 15 de fecha 2-12-2016, es para la demanda en proceso de pertenencia oficio 661 fecha 07-09-2016 del juzgado promiscuo municipal de San Luis de Eduardo Duran Briñez contra José Hernando Gamboa Olivera, Miguel Suarez Aldana, Fabio Rojas Rodriguez, José Valbuena y demás personas inciertas e indeterminadas.

La anotación 16 de fecha 25-04-2017, correspondiente a la demanda en proceso de pertenencia oficio 126 fecha 09-03-2017 del juzgado promiscuo municipal de San Luis de Odett Margarita Briñez Bonilla contra Alfredo Briñez, Remigio Briñez, Mauricio Díaz, José Hernando Gamboa Olivera, Miguel Suarez Aldana, Fabio Rojas Rodriguez, camilo A Torres y demás personas inciertas e indeterminadas.

La anotación 17 de fecha 26-04-2017, es para la demanda en proceso de pertenencia oficio 20 fecha 17-01-2017 del juzgado promiscuo municipal de San Luis de Adolfo

Duran Briñez contra Remigio Briñez y otros y demás personas inciertas e indeterminadas.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En primer lugar es necesario precisar, que la actividad registral es un servicio público a cargo del Estado de vital importancia en el acontecer comercial y económico de la nación. Es por esta razón, que el legislador consagró tres objetivos básicos que se cumplen con la prestación de este servicio público y que se configuran en la esencia de la función registral, estos son:

- "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".¹

Dicho lo anterior, entre estos objetivos, cobra especial relevancia el de otorgar publicidad a los actos administrativos que modifiquen de alguna forma derechos reales sobre bienes raíces, puesto este principio en material registral, materializa otros de orden constitucional tales como el de la seguridad jurídica, la confianza legítima y la buena fe.

Frente al alcance del principio de publicidad en materia registral la Corte Constitucional² ha establecido:

"(...)

Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad garantiza las condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negocial". (Negrilla fuera del texto original)

De acuerdo a lo señalado por la Corte Constitucional, el principio de publicidad es de tal importancia que impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación que la



información que se publicite en los folios de matrícula inmobiliaria debe ser fiel, exacta, verdadera, reveladora y completa, con fundamento en los principios de fidelidad y de integridad de la función registral; es decir, que el certificado de tradición debe exhibir la real situación jurídica del bien inmueble que identifica, con el fin de que los terceros puedan conocerla de manera certera.

Debido a lo anterior, los títulos o documentos llevados para su inscripción a las oficinas de registro de instrumentos públicos para que puedan ser objeto de registro deben ser válidos y perfectos; por ello, es necesario que sean examinados por el funcionario calificador o por el Registrador basados en el principio de legalidad, analizando por consiguiente si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales establecidos en la ley para su consecuente inscripción o anotación.

Igualmente cumpliendo con lo indicado en el artículo 29 ley 1579 de 2012 "*Título antecedente*. Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito."

Al respecto, el artículo 49 del Estatuto de Registro Ley 1579 de 2012 preceptúa lo siguiente:

"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".

De conformidad con lo anterior, se tiene que, otro de los principios que sirve de base para el desarrollo de la actividad registral es el de la legalidad; el cual exige, que el folio de matrícula inmobiliaria refleje la real y actual situación jurídica del bien.

Sin embargo; no se puede olvidar, que como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza del Estado, la función pública registral es desarrollada por personas; que no está exenta, como todas las labores humanas que se incurra en errores o inconsistencias que amenacen los principios de 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 yerro 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 cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen pluralidad de negocios u órdenes, como también en los casos de correcciones solicitadas por los mismos usuarios.

En vista de que como ya se mencionó, el derecho registral es una función pública del Estado regida por los principios de publicidad y de legalidad, impone al registrador el deber constitucional y legal de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando los mismos adolezcan de inconsistencias que no reflejen la real y exacta situación jurídica de un predio.

En este orden de ideas al analizar los documentos inscriptos en concordancia con el artículo 29 del estatuto registral (Titulo Antecedente), se colige con claridad meridiana la Revocatoria Directa de la anotación No.1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 360-21311 de esta oficina de Registro, por cuanto aducen, se incurrió en un error al momento de realizar la corrección solicitada en el folio de matrícula inmobiliaria citado, como quiera, que se traslado de los Libros del Antiguo Sistema el registró a la escritura 20 del 6-04-1883 notaria única del Guamo, de José Valbuena a Miguel Suarez Aldana, como titular del derecho real de dominio sobre el bien inmueble mencionado, cuando, según la escritura 58 del 13-02-1890 de la notaria del Guamo " los señores Maria Santos Aldana viuda del finado Miguel Suarez, Nicolás y Otoniel G Suarez, hijos legítimos de la primera, vendieron a los señores Remigio Briñez y Mauricio Díaz todos los derechos y acciones que les puedan corresponder y les corresponden a la primera por porción conyugal ya a los otros dos por herencia de su finado esposo de la primera y padre legítimos de los segundos.....y como tradición, el finado Miguel Suarez hubo el citado globo por compra que de el hizo al señor José balbuena por escritura otorgada ante el SECRETARIO MUNICIPAL DE SAN LUIS el 6 de abril de 1883, sin más datos de registro. Libro 1 Tomo 1 de 1890, folio 85 y partida 106. siendo así improcedente publicitar inscripción de la escritura 20 del 6-04-1883 notaria única del Guamo.

En ese entendido, para determinar la procedencia de la revocatoria directa, verificados los antecedentes relacionados en el asunto en estudio, se tiene que:

DE LA REVOTARIA DIRECTA

El artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece que:

“Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.
2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.
3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.

Así mismo, el artículo 94 *ibídem*, establece que para que proceda la revocatoria directa de los actos administrativos a solicitud de parte de conformidad en la causal establecida en el numeral 1 del artículo 93, se requiere que el peticionario no haya interpuesto los recursos de que dichos actos sean susceptibles, ni en relación con los cuales haya operado la caducidad para su control judicial.

En el caso sub-examine al revisar la documentación obrante en este despacho, se verifica que lo interesados no interpusieron los recursos administrativos contra el acto de inscripción del instrumento público sometido a registro y tampoco operó la caducidad para el control judicial del acto administrativo cuya revocatoria se presenta.

De otra parte se colige del material probatorio allegado, que efectivamente se cometió un error al realizar la corrección de la inscripción del acto de venta consignados en la anotación 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 360 -21311, para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.” y de otra parte el artículo 746 del mismo estatuto consagra que para la validez de la tradición se requiere que no se padezca error en cuanto a la identidad de la especie que deba entregarse, o de la persona a quien se hace la entrega, ni en cuanto al título, prescripciones que fueron violentadas al realizar las anotaciones objeto de discusión, si se tiene en cuenta, que ni la identidad de la especie vendida ni el título corresponden a lo podido enajenar legalmente como pleno dominio y antes que se perfeccionará la venta concebida hoy como irregular, es decir, podemos concluir sin lugar a equívocos, que con este proceder se incurrió en la causal contemplada en el numeral 1 del artículo 93 del código en cita haciendo procedente revocar los actos que contienen las anotaciones tachadas de irregulares, en consecuencia se aplicará el procedimiento administrativo señalado para estos eventos.

No sobra indicar, que en el caso sub-examine al verificar el material probatorio que reposa en los libros del antiguo sistema o carpeta de antecedentes registrales la presente anotación 01 no tiene validez ni fuerza de ley.

Desde este punto de vista, considera el despacho se debe entrar a corregir el yerro puesto de presente para lo cual se procederá a determinar el trámite administrativo a seguir, conforme al procedimiento señalado en la Ley y los actos administrativos que reglamentan el mismo.

DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

El artículo 59 del Estatuto Registral, Ley 1579 de 2012, señala el trámite que se debe seguir con el fin de corregir los errores en los que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción en el registro público inmobiliario. Al respecto establece:

“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 (...)"

Así mismo, la doctrina proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro indica que los errores de origen jurídico pueden ser corregidos como se detalla seguidamente:

* 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 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.

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 se adopte previa iniciación de actuación administrativa, notificando a las partes interesadas con advertencia sobre los recursos que proceden.

CONCLUSION

En el caso que nos ocupa, se revoca la anotación No 01 inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 360-21311, y como consecuencia de ello, debido a que aduce, se incurrió en un error al momento de realizar la corrección solicitada dicha anotación, por cuanto se inscribió como titulares del derecho real de dominio al comprador, sin ser esta el antecedente registral de la escritura pública 58 del 13-02-1890 notaria Guamo. En este orden de ideas, a partir de los argumentos formulados por el peticionario, deberá esta oficina adoptar la decisión que corresponda, con fundamento en los ítems anteriormente planteados.

Es claro entonces, que al incurrir en la ya mencionado error al momento de realizar la corrección y proceder a inscribir en la anotación No.01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 360-21311 el negocio jurídico contenido en la escritura pública No.20 del 6 de abril del año 1883, se incurrió en un error que genera que el folio no refleje la situación jurídica real del bien y que en virtud de los postulados Constitucionales y Legales ya

citados, impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación de sanear la matrícula inmobiliaria afectada.

Como consecuencia de lo anterior, esta oficina, procederá a Revocar la anotación No.01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 360-21311 ordenando en consecuencia su cancelación con el fin de dejarla sin efectos jurídicos.

En mérito de lo expuesto, la Registradora de Instrumentos Públicos del Guamo Tolima,

RESUELVE

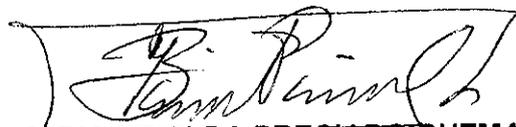
PRIMERO: : Excluir registralmente, dejando sin valor ni efecto, conforme lo dispone el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, las anotación 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 360-21311 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Guamo Tolima, efectuando las respectivas salvedades de ley.

SEGUNDO: Notificar a todos los interesados señores, Remigio Briñez y Mauricio Díaz,. Alfredo Briñez, José Hernando Gamboa Olivera, y demás personas inciertas e indeterminadas, *se les citará por medio de la página web de la entidad advirtiéndoles que contra esta no procede recurso alguno, según lo preceptuado en la ley 1437 de 2011, o en su defecto aplicar el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.*

TERCERO Comunicar a las partes de los procesos de pertenencia que cursa en el juzgado promiscuo municipal de San Luis

CUARTO: Contra esta providencia no procede recurso alguno.

QUINTO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.



MARIA BENILDA PRECIADO GUZMAN
Registradora Seccional Guamo Tolima.