

**NOTIFICACION POR AVISO (ARTICULO 69 CPACA).**

**EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIRA NOTIFICA POR AVISO LA  
SIGUIENTE ACTUACION ADMINISTRATIVA.**

**NOTIFICADOS: ANA BEATRIZ GARCIA BOTERO CC 24317619 Y JUAN DAVID ZULUAGA  
GARCIA CC 1053812425** y terceros interesados, determinados e indeterminados, con el  
fin de enterarlos de la actuación.

**ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE NOTIFICA: RESOLUCION 16 DEL 14 DE JULIO DE 2023  
EXPEDIENTE 110 AA 2023 0012**

**AUTORIDAD QUE LO PROFIERE: REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIRA  
CALDAS\*\*.**

**FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 110-11530/2157/3026**

**RECURSOS QUE PROCEDEN: Reposición ante el mismo funcionario y Apelación ante la  
Subdireccion de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro,  
dentro de los diez días siguientes a la notificación.**

**Este aviso se publica en la cartelera de la Oficina por el término de cinco días contados a  
partir del diecisiete de julio de dos mil veintitres a las 08 AM, y en la página web de la  
Superintendencia de Notariado y Registro [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)**

**La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al del retiro del aviso.**

  
**JUAN CARLOS SANCHEZ RAVE**

**RESOLUCIÓN NUMERO CERO DIECISEIS (016)**

**DEL CATORCE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRES (14.07.2023).**

**EXPEDIENTE 110-AA-2023-012**

**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”.*

**1.3 Con radicación 20231106 460 del 08 de mayo de 2023, se radicó el instrumento público 340 del 02 de mayo de 2023 otorgado en la notaria única de Chaparral, contentiva de compraventa de derechos de cuotas, en un número plural de predios y que vincula entre otros, los folios de matrícula inmobiliaria número 110-11530/3026 y 2157.**

**1.4 Una vez radicado y dentro del término de Ley se procedió a efectuar la calificación y se profirió Nota Devolutiva del siguiente tenor literal.**

**1. EN CUANTO AL PREDIO CON FOLIO 110 11530: EL ÁREA CON EL QUE NACIÓ EL PREDIO ES DE 47 HAS YA QUE PROVIENE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN. SE CONSIGNÓ 75-0500 HAS CON BASE EN UNA ANOTACIÓN POSTERIOR. DEBE ACLARARSE, CONSIGNANDO QUE EL ÁREA ES DE 47-0000: EN TODO CASO EN FIRME ESTE ACTO ADMINISTRATIVO, EL DESPACHO, INCIARIA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A RESOLVER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO.**

**2. EN CUANTO AL PREDIO CON FOLIO 110 3026: EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN PUBLICITA, DERECHO REAL DE DOMINIO, SIN EMBARGO, VERIFICADOS LOS ANTECEDENTES REGISTRALES, PUEDE REFERIRSE A FALSA TRADICION PUES EL PRIMER ANTECEDENTE NO CONTIENE LA FORMA EN QUE SE ADQUIRIÓ EL DERECHO REAL DE DOMINIO. EN TODO CASO EN FIRME ESTE ACTO ADMINISTRATIVO, EL DESPACHO, INCIARIA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A RESOLVER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO.**

**3. EN CUANTO AL PREDIO CON FOLIO 110-2157: EL FOLIO NO PUBLICITA ÁREA REGISTRAL, Y ÉSTE NO LO TIENE EN SU ANTECEDENTE PRIMIGENIO, LIBRO MATRÍCULAS**

**DE FILADELFIA, TOMO 4, FOLIO 154. EN TODO CASO EN FIRME ESTE ACTO ADMINISTRATIVO, EL DESPACHO, INCIARIA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A RESOLVER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO.**

**1.5. El Acto administrativo de inadmisión, fue notificado conforme a derecho el día 16 de mayo de 2023 y se encuentra en firme y ejecutoriado, toda vez que dentro del plazo legal NO se interpusieron recursos.**

**1.6 Mediante escritura pública número 420 del 23 de mayo de 2023 otorgada en la notaria única de Chaparral, se aclaró el Instrumento inicialmente radicado e inadmitido y se procedió a su registro con turno 2023 110 6 621, sobre todos y cada uno de los folios involucrados, incluyendo los tres Folios de esta actuación administrativa (ver turnos 2023 110 6 620 y 2023 110 6 621).**

**1.7. Es posible que los folios 110-11530/2157 y 3026, NO publiciten la real situación jurídica de los predios, conforme a los antecedentes registrales y en particular la publicidad que se hace en dos de ellos de una medida o área, y en el tercero, el tratarse de derecho real.**

**1.8 En razón al deber misional del Registrador de instrumentos públicos de, 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, inició actuación Administrativa mediante Auto 008 del 20 de junio de 2023, y ordenó la notificación personal a quienes a la fecha se publicitan como titulares de derechos reales: ANA BEATRIZ GARCIA BOTERO CC 24317619 Y JUAN DAVID ZULUAGA GARCIA CC 1053812425 y a (ii) a terceros interesados, determinados e indeterminados, con el fin de enterarlos de la actuación: como NO fue posible la notificación personal, se realizó conforme a lo normado en los Artículos 68 y 69 del CPACA, notificar por Aviso así: (i) mediante publicación en la cartelera de la Oficina con**

fecha de fijación 21 junio 2023 a las 08 am y desfijado el 28 junio 2023 y (ii) en la página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co) según certificación de fecha 21 junio de 2023.

## 2. PRUEBAS

**Para decidir** se tendrán como tales las siguientes:

La carpeta misional del predio con folio 110- 11530/2157/3026.

Los libros del Sistema Antiguo de registro y de Matrícula de inmuebles.

Los títulos inscritos tanto en el Antiguo, como en el actual sistema Registral.

## 3. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR

Es menester 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.

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 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...”<sup>1</sup>.*

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 exigencias 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 continúa 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 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*

---

<sup>1</sup> Escobar Caicedo Eduardo, Derecho inmobiliario registral- Registro de la propiedad y seguridad jurídica. Editorial Temis SA, Bogotá 1997.

Registrador de Instrumentos Públicos para acomodarlas a la real situación jurídica del predio, con base en los títulos y de conformidad en lo normado en el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012.

Fue necesario consultar y analizar todas y cada una de las inscripciones efectuadas tanto en el antiguo sistema registral, como en el actual: el Registrador procedió a revisar una a una las anotaciones de las que da cuenta la complementación, y el registro en los libros antiguos y de matrícula involucrados

#### **PROBLEMA JURÍDICO NUMERO UNO:**

***¿ Se acomoda a derecho y a la real situación jurídica del predio CON FOLIO 110 11530, la publicidad que se hace en descripción cabida y linderos, en cuanto al ÁREA CON la QUE NACIÓ EL PREDIO, QUE ES DE 47 HAS, YA QUE PROVIENE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN y se CONSIGNÓ 75-0500 HAS CON BASE EN UNA ANOTACIÓN POSTERIOR?***

- El folio fue abierto el 20 de abril de 1999 con base en el radicado 99.-282 y documento

Escritura pública 1111 del 01 de octubre de 1998, contentiva de una compraventa (Anotacion 04 del Folio).

- En descripción cabida y linderos del Folio, se consignó: "... área aproximada de 47-0000 has.
- En la anotación 07, se inscribió el 04 de mayo de 2005 la escritura pública número 344 del 10 de marzo de 2005, otorgada en la notaria tercera de Manizales, por medio de la cual se actualizó área a 75-05000 HAS. Los antecedentes de la inscripción del predio, son los que dan fe la anotación 01, 02 03 y su complementación, la cual es del siguiente tenor literal:

*documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía(...)"*.

### **CASO CONCRETO: PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER**

*Son tres y se abordaran y decidirán en forma individual*

**PROBLEMA JURIDICO NUMERO UNO:¿ Se acomoda a derecho y a la real situación jurídica del predio CON FOLIO 110 11530, la publicidad que se hace del área del predio, cuando EL ÁREA CON la QUE NACIÓ EL PREDIO ES DE 47 HAS YA QUE PROVIENE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN y se CONSIGNÓ 75-0500 HAS CON BASE EN UNA ANOTACIÓN POSTERIOR?**

**PROBLEMA JURÍDICO NUMERO DOS: ¿SE ACOMODA A DERECHO Y LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO CON FOLIO 110 3026, QUE PUBLICITA, DERECHO REAL DE DOMINIO, CUANDO EL PRIMER ANTECEDENTE NO CONTIENE LA FORMA EN QUE ADQUIRIÓ EL DERECHO REAL DE DOMINIO LOS CAUSANTES MERCEDES ECEHEVERRI Y GERARDO VELEZ MADRID?**

**PROBLEMA JURÍDICO NUMERO TRES: ¿ SE ACOMODA A DERECHO Y A LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO CON FOLIO 110-2157; DE PUBLICITAR ÁREA REGISTRAL, CUANDO NO LO CONTIENE EN SU ANTECEDENTE PRIMIGENIO, LIBRO MATRÍCULAS DE FILADELFIA, TOMO 4, FOLIO 154?**

Para resolver los problemas jurídicos planteados, es necesario tener en cuenta que las inscripciones en el registro no generan derecho más allá de aquellos de los que contiene el título objeto de inscripción, y que los yerros en registro pueden ser corregidos en cualquier tiempo, sea por solicitud de quien se legitime, o de Oficio por parte del

ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION PEDRO JUAN ARISTIZABAL SALAZAR POR PARTICIO CON CARLOS ALBERTO ARISTIZABAL HOYOS, ARISTIZABAL HOYOS OMAR, FABIO Y ARTURO JARAMILLO HOYOS POR ESCRITURA 177 DE 01 DE FEBRERO DE 1990 DE LA NOTARIA 2 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 05-02-90 EN EL FOLIO 110-0007656. POSTERIORMENTE ARISTIZABAL SALAZAR PEDRO JUAN ACTUALIZO LINDEROS POR ESCRITURA 899 DE 10 DE AGOSTO DE 1998 DE LA NOTARIA 3 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 13-08-98 EN EL FOLIO 110-0007656. ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION PEDRO JUAN ARISTIZABAL SALAZAR, ARISTIZABAL HOYOS CARLOS ALBERTO, OMAR, FABIO Y ARTURO JARAMILLO HOYOS, ASI: PEDRO JUAN ARISTIZABAL SALAZAR, ADQUIRIO ASI: PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DE JULIALBA HOYOS DE ARISTIZABAL LLEVADA EN EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, AUTO APROBATORIO DE 01-08-80, REGISTRADA EN NEIRA EL 18-11-80 EN EL FOLIO 110-0002381. OTRA PARTE POR COMPRA A NESTOR ARISTIZABAL HOYOS POR ESCRITURA 642 DE 13-05-81 NOTARIA 3 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 10-06-81 EN EL FOLIO 110-0002381. CARLOS ALBERTO ARISTIZABAL HOYOS ADQUIRIO ASI: PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DE JULIALBA HOYOS DE ARISTIZABAL DE CUYA TRADICION YA SE HABLO. PARTE POR COMPRA A LUZ STELLA ARISTIZABAL HOYOS POR ESCRITURA 2.035 DE 19-09-86 NOTARIA 2 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 08-01-87 EN EL FOLIO 110-0002381. PARTE POR COMPRA A JAIME ARISTIZABAL HOYOS POR ESCRITURA 768 DE 21-04-86 NOTARIA 2 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 16-05-86 EN EL FOLIO 110-0002381. PARTE POR COMPRA A PEDRO JUAN ARISTIZABAL HOYOS POR ESCRITURA 1.709

DE 12-08-86 NOTARIA 2 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 20-08-86 EN EL FOLIO 110-0002381. PARTE POR REMATE EN EL JUZGADO 1 C.C DE MANIZALES AUTO DE 13-09-88 EN CONTRA DE CAMILO JARAMILLO ARISTIZABAL, REGISTRADO EN NEIRA EL 21-12-88 EN EL FOLIO 110-0002381. Y OTRA PARTE POR COMPRA A JOSE FERNANDO JARAMILLO PINZON POR ESCRITURA 2.676 DE 13-12-88 NOTARIA 2 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 21-12-88 EN EL FOLIO 110-0002381. ADQUIRIO OMAR ARISTIZABAL HOYOS, ASI: PARTE POR ADJUDICACION EN SUCESION DE JULIALBA HOYOS DE ARISTIZABAL DE CUYO REGISTRO YA SE HABLO. Y OTRA PARTE POR PERMUTA CON GLORIA ELENA ARISTIZABAL DE JARAMILLO POR ESCRITURA 1.993 DE 17-09-86 NOTARIA 2 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 23-09-86 EN EL FOLIO 110-0002381. FABIO ARISTIZABAL HOYOS ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE JULIALBA HOYOS DE ARISTIZABAL DE CUYO REGISTRO YA SE HABLO. ARTURO JARAMILLO HOYOS ADQUIRIO POR COMPRA A JULIALBA ARISTIZABAL HOYOS POR ESCRITURA 1.900 DE 05-09-86 NOTALIA 2 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 23-09-86 EN EL FOLIO 110-0002381. ADQUIRIERON CAMILO JARAMILLO ARISTIZABAL Y JOSE FERNANDO JARAMILLO PINZON POR ADJUDICACION EN SUCESION DE PASTORA CECILIA ARISTIZABAL DE JARAMILLO, LLEVADA EN EL JUZGADO 3 C.C DE MANIZALES, AUTO APROBATORIO DE 20-05-81 Y REGISTRADA EN NEIRA EL 24-11-87 EN EL FOLIO 110-0002381. ADQUIRIERON ARISTIZABAL HOYOS NESTOR, LUZ STELLA, JAIME, PEDRO, JUAN ,JULIALBA, GLORIA ELENA ARISTIZABAL DE JARAMILLO Y PASTORA CECILIA ARISTIZABAL DE JARAMILLO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE JULIALBA HOYOS DE ARISTIZABAL DE CUYO REGISTRO YA

SE HABLO. ADQUIRIO PEDRO JUAN ARISTIZABAL (CONY), ASI:

PARTE POR COMPRA A MARCO- ANTONIO CARDONA POR ESCRITURA 312 DE 18-12-51 NOTARIA UNICA DE FILADELFIA, REGISTRADA EN NEIRA EL 19-12-51 EN EL LIBRO 1, TOMO 6, FOLO 58, NRO 74. PARTE POR COMPRA A VICENTE SERNA POR ESCRITURA 382 DE 19-12-52 NOTARIA UNICA DE FILADELFIA, REGISTRADA EN NEIRA 14-01-53 EN EL LIBRO 1, TOMO 8, FOLIO 391, NRO 369. PARTE POR COMPRA A JOSE RAMON ARIAS POR ESCRITURA 107 DE 29-03-54 NOTARIA UNICA DE FILADELFIA, REGISTRADA EN NEIRA EL 13-04-54 EN EL LIBRO 1, TOMO 10, FOLIO 217, NRO 286. PARTE POR COMPRA A WILLIAM MORALES BENITEZ POR ESCRITURA 1.854 DE 07-10-58 NOTARIA 2 DE MANIZALES, REGISTRADA EN NEIRA EL 07-11-58 EN EL LIBRO 1, TOMO 16, FOLIO 417, NRO 843. PARTE POR COMPRA A RAFAEL OCAMPO POR ESCRITURA 77 DE 13-03-61 NOTARIA UNICA DE FILADELFIA, REGISTRADA EN NEIRA EL 07-04-61 EN EL LIBRO 1, TOMO 20 FOLIO 118. NRO 93. PARTE POR COMPRA A CARLOS ENRIQUE OCAMPO PATIÑO POR ESCRITURA NRO 86 DE 26 DE MARZO DE 1961 DE LA NOTARIA UNICA DE FILADELFIA, REGISTRADA EN NEIRA EL 09 DE MAYO DE 1961 EN EL LIBRO 1, TOMO 20, FOLIO 200, NRO 149.”

- Tal como se especificó el Folio se abrió con un área de 47-0000 HAS como efectos de una partición sobre el predio con folio 110-2381: sin embargo en la anotacion 07, el propietario para la época FRANCISCO LUIS ZULUAGA DUQUE, suscribió la escritura pública número 344 del 10 de marzo de 2005 otorgada en la notaria tercera de Manizales, por medio de la cual, actualiza el área, pasando de 47-0000 HAS a un área de 75-0500 HAS, y protocoliza con el instrumento público un certificado 000828 del 16 de febrero de 2005 expedido por el IGAC y la Oficina de

Registro procedió con su inscripción: téngase en cuenta que la inscripción del Instrumento público como anotación 07, NO tiene la posibilidad de modificar el área inicial del predio, primero porque NO cumple con los requisitos legales el citado documento protocolizado y que expidió el IGAC y segundo, si el predio tiene su génesis en una partición, y se manifestó que el área era de 47-0000 HAS, forzoso concluir que la anotación 07, que aumenta el área en 28-0500 HAS raya con la lógica y NO se acomoda a derecho porque la tierra ni crece ni se embaraza para producir aumento en el área: **por lo expuesto, se modificará la publicidad que efectúa el Folio en descripción, cabida y linderos, suprimiendo la expresión " CON UNA CABIDA SEGÚN ES AGUSTIN CODAZZI DE 75-0500 HAS".**

#### PROBLEMA JURÍDICO NUMERO DOS:

**¿SE ACOMODA A DERECHO Y LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO CON FOLIO 110 3026, QUE PUBLICITA, DERECHO REAL DE DOMINIO, CUANDO EL PRIMER ANTECEDENTE NO CONTIENE LA FORMA EN QUE ADQUIRIERON EL DERECHO REAL DE DOMINIO LOS CAUSANTES MERCEDES ECEHEVERRI Y GERARDO VELEZ MADRID?**

\* Para dar respuesta a este interrogante, es menester verificar el primer antecedente relacionado con el predio, esto es el Libro de Matrículas de Filadelfia Tomo 19 página 80.

\* En la citada matrícula se tiene consignado que: "Se adquirió este lote por medio de la escritura #68 del 13 de febrero de 1.926 de la notaria de Filadelfia, Registrada en Salamina el 7 de marzo de 1926 en el libro 1, folio 87 vto #207: **no citan cual de los causantes fue el que adquirió ni a quien le compró" (negritas, cursivas, subrayas extratexto primigenio.)**

\* El Folio fue abierto el 08 de febrero de 1982 con el radicado 82 026, y en las anotaciones 01 y 02 se publicita el acto jurídico de prenda agraria sobre el predio: en la

anotación número 03, una sentencia judicial del juzgado 2 civil del circuito de Manizales de fecha 03 de noviembre de 1969, inscrita en el Registro el 11 de diciembre de 1969, en la cual, en la sucesión de MERCEDES ECHEVERRI Y GERARDO VELEZ MADRID, se adjudicó el predio a OCTAVIO VELEZ ECHEVERRI y se consignó la letra “x” como titular de derecho real de dominio sobre el predio, y así las demás anotaciones en el Folio.

\* Si cotejamos lo consignado en el párrafo anterior, con lo encontrado en el libro de Matrículas del predio, claramente se concluye y con diamantina claridad, que al no existir la tradición del predio por parte de los causantes ECHEVERRI Y VELEZ pues se consignó “ no citan cuál de los causantes fue el que adquirió, ni a quien le compró” esto es sin la cita expresa del presunto derecho real de dominio que ostentaban los causantes, forzoso concluir que la inscripción se efectuó en forma errónea, pues se consignó la letra “x” derecho real de dominio, cuando debió de haberse consignado la letra “I” derechos y acciones FALSA TRADICION: igual suerte correrían en adelante todas las inscripciones que publiciten transferencia de dominio sobre el predio, **razón por la cual se ordenará la modificación de la letra X por la letra I, en las anotaciones 03, 04, 06, 11, 13, 14, 16, 17, 19, 20 y 21 del Folio 110-3026.** Es preciso consignar que la anotación 23 NO sufre novación alguna, toda vez que el propietario de cuota y el comprador de cuota del 25% en la citada anotación, tiene claridad que se trata de derechos y acciones (Falsa Tradición) y NO derecho real.-

### **PROBLEMA JURÍDICO NUMERO TRES**

**¿ SE ACOMODA A DERECHO Y A LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO CON FOLIO 110-2157; DE PUBLICITAR ÁREA REGISTRAL, CUANDO NO LO CONTIENE EN SU ANTECEDENTE PRIMIGENIO, LIBRO MATRÍCULAS DE FILADELFIA, TOMO 4, FOLIO 154?**

- El Folio se abrió el 07 de julio de 1980 con el radicado 80 426.
- El predio se encuentra matriculado en el libro de Filadelfia, Tomo 4 Folio 154 y se particulariza en su génesis así:....”compuesta de tres lotes unidos pero alinderados separadamente así: LINDEROS: PRIMERO LOTE: /// DE LOS ENCÜENTROS DE LAS QUEBRADAS LA HONDA Y ZABALETAS, SE SIGUE ESTA ULTIMA ARRIBA HASTA DONDE LE CAE EL CANALON DEL CONEJO,ESTE ARRIBA HASTA ENCONTRAR EL LINDERO DE LA BETANIA, SIGUIENDO ESTE LINDERO Y DE TRAVESIA,Y DE AQUI DE PARA ABAJO AL PRIMER LINDERO/// SEGUNDO LOTE:/// DE UN CHARCO QUE ESTA A UNA CUADRA MAS O MENOS ARRIBA DEL TERRENO DE ARJONA, SIGUIENDO UN CANALON ARRIBA A BUSCAR EL FILO DE CERRO BRAVO, SIGUIENDO POR ESTA CUCHILLA HASTA LLEGAR AL TERRENO DE LOS ALZATE, DE AQUI DIRECTAMENTE A LA QUEBRADA DE ZABALETAS, LINDERO CON LOS MISMOS ALZATE,ABAJO CON LOS SEÑORES OCAMPO,DE AQUI SIGUIENDO LA QUEBRADA DE LA HONDA ABAJO A PRIMER LINDERO./// TERCER LOTE:/// POR UN COSTADO POR PROPIEDAD QUEFUE DE RAMON ALZATE ,POR LA CABECERA LINDANDO CON BETANIA,POR UN COSTADO CON EL POTRERO DE EL RETIRO Y LA BETANIA Y POR OTRO CON LA QUEBRADA LA HONDA Y EL ORINOCO.///
- La descripción cabida y linderos del folio 110 2157 es del siguiente tenor literal:”UN LOTE DE TERRENO COMPUESTO DE TRES LOTES, **MEJORADO CON CASA DE HABITACION, CULTIVOS DE PASTO Y DE UNA EXTENSION APROXIMADA DE NOVENTA HECTAREAS MAS O MENOS (90HAS)** ALINDERADO ASI: A) DE LOS ENCÜENTROS DE LAS QUEBRADAS LA HONDA Y ZABALETAS, SE SIGUE ESTA ULTIMA ARRIBA HASTA DONDE LE CAE EL CANALON DEL CONEJO,ESTE ARRIBA HASTA ENCONTRAR EL LINDERO DE LA BETANIA, SIGUIENDO ESTE LINDERO Y DE TRAVESIA,Y DE AQUI DE PARA ABAJO AL PRIMER LINDERO. B) DE UN CHARCO QUE ESTA A UNA CUADRA MAS O MENOS ARRIBA DEL TERRENO DE ARJONA, SIGUIENDO UN CANALON ARRIBA A BUSCAR EL FILO DE CERRO BRAVO, SIGUIENDO

POR ESTA CUCHILLA HASTA LLEGAR AL TERRENO DE LOS ALZATE, DE AQUI DIRECTAMENTE A LA QUEBRADA DE ZABALETAS, LINDERO CON LOS MISMOS ALZATE, ABAJO CON LOS SEÑORES OCAMPO, DE AQUI SIGUIENDO LA QUEBRADA DE LA HONDA ABAJO A PRIMER LINDERO. C) DENOMINADO LA ESTACION. POR UN COSTADO POR PROPIEDAD QUEFUE DE RAMON ALZATE, POR LA CABECERA LINDANDO CON BETANIA, POR UN COSTADO CON EL POTRERO DE EL RETIRO Y LA BETANIA Y POR OTRO CON LA QUEBRADA LA HONDA Y EL ORINOCO. LA SERVIDUMBRE LA CONTIENE LA ESCRITURA NUMERO 230 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.985 DE LA NOTARIA DE SUPIA.//// (NEGRILLAS CURSIVAS, SUBRAYAS EXTRATEXTO PRIMIGENIO:

- Al cotejar el texto de lo consignado en el Libro de Matrícula de Filadelfia, correspondiente al predio, con la descripción cabida y linderos del folio 110- 2157, salta de bulto y sin necesidad de elucubraciones de naturaleza alguna, que el predio en su génesis, NI CONTIENE ÁREA, ni casa de habitación, ni cultivos de pasto, razón suficiente para ordenar que se suprima de la descripción cabida y linderos del predio con folio 110-2157 la expresión MEJORADO CON CASA DE HABITACION, CULTIVOS DE PASTO Y DE UNA EXTENSION APROXIMADA DE NOVENTA HECTAREAS MAS O MENOS (90HAS), por no adecuarse a lo que expresamente contiene la descripción del predio en el Libro de Matrículas.

Por lo expuesto el Registrador de Instrumentos Públicos de Neira

#### 4 RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO:** Modificar la descripción cabida y linderos del predio con folio 110- 11530, suprimiendo la expresión: “CON UNA CABIDA SEGÚN ES AGUSTIN CODAZZI DE 75-05000 HAS.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Modificar las anotaciones **03, 04, 06, 11, 13, 14, 16, 17, 19,**

20 y 21 del Folio 110-3026, cambiando la letra "X" por la letra "I" derechos y acciones (FALSA TRADICION).

**ARTÍCULO TERCERO:** ordenar suprimir de la descripción cabida y linderos del predio con folio 110-2157 la expresión MEJORADO CON CASA DE HABITACION, CULTIVOS DE PASTO Y DE UNA EXTENSION APROXIMADA DE NOVENTA HECTAREAS MAS O MENOS (90HAS)".

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar personalmente el contenido de esta Resolución a (i) ANA BEATRIZ GARCIA BOTERO CC 24317619 y JUAN DAVID ZULUAGA GARCIA CC 1053812425, como titulares inscritos de derechos reales sobre cuotas, en los folios involucrados: de no ser posible la notificación personal, notifíquese por Aviso, así como a (ii) terceros interesados, determinados e indeterminados.

**ARTICULO QUINTO:** Contra esta Resolución, procede el recurso de 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 SEXTO:** En firme la decisión proceder con el desbloqueo de lo Folios involucrados, efectuar las correcciones y archivar del Expediente.

Notifíquese y cúmplase.

Dado en Neira a catorce de julio de dos mil veintitres

  
Juan Carlos Sánchez Rave

**Registrador de Instrumentos Públicos de Neira**