

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
SECCIONAL CERETE – CORDOBA**

RESOLUCION # 89
(11/09/2016)

“Por la cual se RESUELVE una actuación administrativa sobre el folio de matrícula 143-12674”

En ejercicio de las facultades otorgadas por la ley 1437 de 2011, el artículo 49 de la ley 1579/2012 y teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS Y ANTECEDENTES

El 03 de Agosto de 2016, fue radicado bajo el número 2016-143-6-2344, la escritura número 0181 del 28/07/2016 emanado de la Notaria de San Pelayo, contentiva de COMPRAVENTA, siendo VENDEDOR el señor MIGUEL ANTONIO MARTINEZ BOTONERO a favor de la señora MARY LUZ MARTINEZ ORTEGA, sobre el folio de matrícula 143-12674.

Al proceder a la calificación del documento, se ha percatado el Despacho que en el documento quien vende, esto es, el señor MIGUEL ANTONIO MARTINEZ BOTONERO, y visto el folio de matrícula ya citado, este no aparece como propietario, porque según anotación 5 ya había vendido conjuntamente con la comunera DAMARIS SOLEY MARTINEZ GUERRA, a la señora ROSALIN GUERRA HERNANDEZ dicho inmueble:

Anotación: N° 5 del Folio #143-12674

☒ Radicación	2010-143-6-2805	Del	24/8/2010
☒ Doc	ESCRITURA 240	Del	08/9/2009
☒ Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	SAN PELAYO
☒ Valor	15,000,000	Estado	VALIDA
☒ Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
☒ Comentario			

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño
ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

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	MARTINEZ BOTONERO MIGUEL ANTONIO - CC 2786277	Participación
DE	MARTINEZ GUERRA DAMARIS SOLEY - CC 34978676	Participación
A	GUERRA HERNANDEZ ROSALIN - CC 35116194	X

Así las cosas, no puede vender como pretende en la escritura 181 radicada ahora, ante esta inconsistencia, se procede a leer nuevamente la escritura 240 del 08/09/2009 notaria de San Pelayo, la cual contiene dos actos: 1.-) COMPRAVENTA PARCIAL y 2.-) DECLARACION DE PARTE RESTANTE.

En el artículo segundo de dicha escritura se expresa: "...*transfieren a título de venta en forma segregada, a favor de...*" (Subraya y negrilla fuera de texto).

Luego en el PARAGRAFO del artículo segundo de dicha escritura se expresa: "...*Deducida esta venta a los vendedores, en el inmueble de donde se segrega la venta le queda una superficie de; 197.59 metros cuadrados...*" (Subraya y negrilla fuera de texto).

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Ley 1579/2012.

"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 10. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, si no 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, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables".

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño
ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

Artículo 8º. Matrícula inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4º, 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.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

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.

Parágrafo. En aquellos casos en que el predio de que se trate se encuentre ubicado en dos o más círculos registrales, será competente para abrir y mantener el folio de matrícula que lo identifique, la oficina de registro donde se encuentre localizada la mayor parte del terreno y cuando el área del inmueble se encuentre en proporciones iguales, será el titular del derecho de dominio quien decida la Oficina de Registro, que mantendrá la matrícula inmobiliaria.

Artículo 50. Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral 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 Registrador.

Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión. (Subraya fuera de texto).

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño
ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

CODIGO CIVIL.

"ARTICULO 669. El *dominio* (que se llama también *propiedad*) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama *mera* o *nuda propiedad*.

ARTICULO 2322. La *comunidad* de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato".

En la comunidad cada comunero es dueño de un derecho proindiviso en el bien común, del cual puede disponer como tal dueño, pero no lo es de toda la finca común ni de una parte determinada de ella. Así mismo, la posesión es común y se ejerce por cada uno en nombre de la comunidad, de suerte que no se puede prescribir contra un comunero mientras se le reconozca su derecho proindiviso.

No hay impedimento de ninguna clase para que los comuneros, obrando de consuno, procedan a transferir a un tercero todo el terreno o parte de él, como cuerpo cierto y determinado por los linderos y cabida y que en el título respectivo se señalen. Al obrar todos de acuerdo y transferir sus diversos derechos en el inmueble o en parte de este, el adquirente pasa a ser titular del dominio pleno sobre lo que recibe, exactamente como sucedería si el tradente fuera uno solo y obrara en calidad de único dueño.

LEY 1579/2012. "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...

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño
ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

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...”

Visto el folio de matrícula y la documentación que soporta el registro, se ha determinado con claridad que existe un error registral al momento de la inscripción de la escritura 240 antes señalada, por cuanto se inscribió “COMPRAVENTA” cuando la realidad es que se trató de una **COMPRAVENTA PARCIAL de 140,41 mts.2**, en donde comparecen los comuneros en consuno a vender como cuerpo cierto esa determinada porción de terreno segregado del bien común, por tanto se debe **asignar matrícula inmobiliaria** a esa segregación ya que en ese momento se omitió.

Igualmente se debe **trasladar la anotación 7 a la nueva matrícula inmobiliaria** que se asigne, ya que ella está inscrita en la matrícula matriz, siendo lo correcto que se anote en la segregada y en esta **matriz invalidar la anotación**, como se observa:

Anotación: N° 7 del Folio #143-12674

☐ Radicación	2012-143-6-1919	Del	20/6/2012
☐ Doc	ESCRITURA 1660	Del	15/12/2011
☐ Oficina de Origen	notaria unica	De	CERETE
☐ Valor	15,000,000	Estado	VALIDA
☐ Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
☐ Comentario			

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	GUERRA HERNANDEZ ROSALIN - CC 35116194	Participación
A	ASSIAS MARTINEZ CRISTIAN RAFAEL - CC 78030051	X Participación
A	CEBALLOS SANCHEZ LIANA BEATRIZ - CC 30662602	X

También hay error en la anotación 6, ya que lo que indica la escritura es **DECLARACION DE PARTE RESTANTE** y anotar correctamente el interviniente, esto es los propietarios de esa parte restante, es decir los señores **DAMARIS y MIGUEL MARTINEZ** y no como aparece en el folio, ya que la señora ROSALIN GUERRA es propietaria del segregado mas no de la parte restante, visto:

Anotación: N° 6 del Folio #143-12674

☐ Radicación	2010-143-6-2805	Del	24/8/2010
☐ Doc	ESCRITURA 240	Del	08/9/2009
☐ Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	SAN PELAYO
☐ Valor		Estado	VALIDA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño
ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

☒ Especificación	ACTUALIZACION NOMENCLATURA	DE	Naturaleza Jurídica	0904
☐ Comentario				
☒	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)			
A	GUERRA HERNANDEZ ROSALIN - CC 35116194			☒

De otra parte, se tiene que visto los cobros registrales, se determinó que:

Actos Asociados

Tipo Acto:	VENTA	Cuantia:	15,000,000	Valor:	75,000
Tipo Acto:	MATRICULAS	Cuantia:	1	Valor:	2,190

Pagos asociados

Valor derechos registro:	de	77,190	Valor certificados asociados:	0
Valor impuestos:	de	0	Valor multa:	0
Otro impuesto:			Valor otro impuesto:	0

Forma de Pago:

Valor Pagado:

EFFECTIVO

77,190

Pago Mayor

Valor

Razón del
pago: DIRECCION
ACTUAL

Valor
derechos
registro:

de 14,280

Valor
certificados
asociados:

0

Valor
impuestos:

de 0

Valor
pagado:

14,280

Forma de Pago:

Valor Pagado:

EFFECTIVO

14,280

Lo anterior indica que se cobró correctamente, aunque con error en la especificación del acto, ya que no es actualización de nomenclatura sino declaración de parte restante.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño

ofiregiscerete@supernotariado.gov.co

Pero se omitió cobrar la Declaración de parte restante respecto del Impuesto de registro, por tal razón se informó al ciudadano que debía pagar por dicho concepto, lo que se cumplió haciendo el pago mediante recibo de caja # 201600043083 del 30/08/2016. Lo que conlleva a realizar ahora si cumplidos los requisitos a corregir los errores cometidos.

Siendo así, y en aras de que el folio refleje el estado jurídico del respectivo bien, de conformidad con los artículos 8, 49, 50 de la ley 1579/2012 se ha adelantado la presente actuación, por cuanto reunió los requisitos para ello, ha habido publicidad y por tanto una vez se realice las correcciones ya anotadas se harán las notas de salvedad que correspondan.

En mérito de lo expuesto, **LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CERETE – CORDOBA,**

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR las anotaciones 5 y 6 del folio de matrícula inmobiliaria número 143-12674, esto es respecto a la especificación del acto, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta Resolución.

ARTICULO SEGUNDO: ASIGNAR matricula inmobiliaria al predio segregado según escritura 240 del 8/9/2009 notaria de San Pelayo.

ARTICULO TERCERO: TRASLADAR la anotación 7 del folio de matrícula matriz 143-12674 a la nueva matricula asignada e **INVALIDAR** la misma en la matriz.

ARTICULO CUARTO: NOTIFICAR a los señores MARY LUZ MARTINEZ ORTEGA, MIGUEL ANTONIO MARTINEZ BOTONERO, DAMARIS SOLEY MARTINEZ GUERRA, ROSALIN GUERRA HERNANDEZ, CRISTINA RAFAEL ASSIAS MARTINEZ, LIANA BEATRIZ CEBALLOS SANCHEZ.

ARTICULO TERCERO: Este resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE


MARIA STELLA GARCIA PINEDA
Registradora Seccional de II.PP.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, SECCIONAL CERETE

Calle 13 A # 1-111, Parque de Nariño
ofiregiscerete@supernotariado.gov.co