

Resolución No. 156 05 DIC 2019

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de las matrículas 350-8091, 350-78032, 350-80473 y 350-8803"

EXPEDIENTE 2018-350-AA-26

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUÉ

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere en los artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 22 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y teniendo en cuenta los siguientes:

I. HECHOS:

Con Derecho de petición, radicado en esta Oficina 3502018ER05693 el día 16/10/2018, la señora CARMEN LASERNA PHILLIPS, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.462.086, en calidad de heredera del señor Guillermo Laserna Pinzón, solicita: *"(...)Respetada Doctora: Carmen Laserna Phillips, identificada con la c.c. n°. 41462086 de Bogotá, residente en la Calle 12 No. 1-21 Barrio Centro, de la ciudad de Ibagué, Teléfono: 2634841, lugar en el que recibiré notificaciones, actuando en calidad de heredera de GUILLERMO LASERNA PINZÓN, como se demuestra con los certificados de Registro del Estado Civil adjuntos, en ejercicio del Constitucional Derecho de Petición, y amparada en 10 dispuesto por los artículos 34 y siguientes del CPACA, art. 49 primer párrafo y art. 59 de la ley 1579 de 2012, comedidamente solicito se corrijan las matrículas 350-8091, 350-78032, y 35080473 para que ellas reflejen la real situación de los predios que ellas representan.*

Para ello le solicito se grave el predio CORINTO matrícula 350-8091 con las servidumbres constituidas mediante la escritura 1748 de 18 de Septiembre de 1975 a favor de los predios EL ZORRO matrícula 350-80473 y del predio matriz matrícula 350-78032; y que estas servidumbres PASIVAS queden explícitas y se vean reflejadas en el predio cuya matrícula es 350-8091, y estas servidumbres ACTIVAS queden explícitas y se vean reflejadas en los predios cuyos folios son 350-78032 y 350-80473.

Le solicito que la servidumbre activa que quedó consagrada en la escritura 1748 de 18 de Septiembre de 1975 a favor del predio EL ZORRO con matrícula 350-80473 en la cláusula CUARTA que dice: "Que el inmueble que se vende queda gravado con las siguientes servidumbres reales: a) Una servidumbre de tránsito a favor de los predios El Zorro ... que será ejercitada sobre la actual carretera que atraviesa el predio vendido desde el lindero con la finca "Tamarindo" hasta llegar a la zona del ferrocarril; aquí se bifurca; un ramal atraviesa la zona del ferrocarril y sigue hasta la carretera Nacional frente al actual campamento. El otro ramal sigue paralelo a la zona del Ferrocarril en dirección a Girardot hasta entrar a la finca La Bomba de propiedad de Inversiones Laserna Ltda. Esta servidumbre de tránsito podrá ser utilizada por cualquier vehículo de transporte o maquinaria agrícola así como para ganado..."

Le solicito también que la servidumbre activa que quedó consagrada en la escritura 1748 de 18 de Septiembre de 1975 a favor de los predios excluidos en los numerales b) y c) de la cláusula SEGUNDA y que continuaron en la matrícula 350-78032 y que gravó al predio CORINTO matrícula 350-8091 a favor del predio con matrícula 350-78032 quede reflejada tanto en el folio de matrícula 350-78032 como en el folio de matrícula 350-8091. Servidumbre b): "una servidumbre que consiste en el derecho de transitar por el predio Corinto para transportar material y trabajadores a cualquiera de las Acequias que atraviesa Corinto, en el caso de tener que realizar alguna obra en ellas para separarlas o sostenerlas".

Le solicito también que el folio de matrícula 350-78032 se corrija de tal manera que refleje las áreas que Guillermo Laserna se reservó en la escritura 1748 de 18 de Septiembre de 1975 en la cláusula SEGUNDA que dice: "b) un lote con extensión aproximada de diez hectáreas (10 Has) por donde corren cuatro acequias que conducen aguas para los siguientes predios: 1- Hacienda La Barbona, 2- Hacienda La Palma, 3- Hacienda La Palma - La Cibeles, Alto de Gualanday y otros, 4- Hacienda de Umahuaca y Castillo. Este lote está determinado por los siguientes linderos: Partiendo de un punto situado entre Corinto y el lote Tamarindo, este último de propiedad del vendedor, según escritura número setecientos cuarenta y seis (746) de cuatro (4) de Abril de mil novecientos setenta y tres (1973) de la Notaría Primera de Ibagué, y situado a una distancia de 5.00 metros medidos hasta el Norte del eje de la acequia No.1 que conduce aguas para la Hacienda La Barbona; se sigue en dirección general hacia el oriente, conservando siempre la distancia de cinco metros (5.00 mts) medidos del eje de esta misma acequia hasta llegar al lindero de la finca denominada : La Bomba, de propiedad de Inversiones Laserna; de aquí se cruza en dirección general hacia el Sur siguiendo el lindero entre Corinto y La Bomba hasta un punto siguiendo al sur de la acequia No.4 que conduce hoy aguas para Umahuaca y Castillo; de aquí se sigue en dirección general hacia el occidente, conservando la misma distancia de cinco metros (5.00 mts) del eje de la acequia hasta el lindero entre los predios Corinto y Tamarindo de aquí se sigue por este lindero, hacia el Norte, hasta el punto de partida. Se aclara que en los sitios en donde la distancia entre acequias sea más de diez metros (10.00 mts), las zonas excedentes quedan de propiedad del comprador Lopera, quien para poder hacer uso de ellas está obligado a cercarlas a su costa, construyendo los cercos en tal forma que conserve una distancia mínima de cinco metros (5.00 mts) medidos del eje de cada una de las acequias. El sostenimiento de estos cercos es por cuenta del comprador. El comprador también se hace

responsable de los daños que resulten en las acequias causado por animales o personas dependientes del comprador. El comprador queda autorizado para construir sobre las acequias los puentes que estime convenientes para el tránsito de su ganado. c) Una zona de seis metros (6 mts) de ancho medidos tres metros (3 mts) a cada lado del eje de la acequia No.5 que conduce aguas para las Haciendas Umahuaca y Castillo. Esta acequia y la zona correspondiente están determinadas así: La zona de esta acequia será cercada o no a opción del comprador: Empieza donde la acequia que viene de Tamarindo entra a Corinto; sigue paralela al lindero sur del lote marcado en el plano con número 4; pasa por frente a la antigua casa de Corinto; sigue los lotes marcados cinco, seis y siete (5, 6 y 7) por su costado sur; pasa en frente a la casa del fontanero y termina donde entra a la finca La Bomba. Esta acequia está marcada con el número cinco (5) en el plano que con esta escritura se protocoliza".

En la cláusula TERCERA dice: " El predio excluido en el aparte a) de la cláusula segunda tiene una extensión de ocho hectáreas (8hts) aproximadamente. El predio excluido en el aparte b) de la misma cláusula tiene un área aproximada de diez hectáreas (10 hts). La zona excluida en el aparte c) de la misma cláusula tiene un área aproximada de una hectárea y media (1 1/2 hts)."

No solicito que se incluya el predio correspondiente al aparte a) de la cláusula SEGUNDA dado que para este se llevó a cabo la ACLARACION contenida en la Escritura Pública No. 4.969 de 23 de Diciembre de 1996 de la Notaria Primera del Circulo de Ibagué entre GUILLERMO LA SERNA PINZON y ALFONSO LOPERA RUBIO. A este predio le correspondió la matrícula inmobiliaria 350-130860, anotación 013 del folio de MI 350-8091.

Baso mi petición en que de manera irregular se inscribieron en el Registro, negocios jurídicos que alteran la verdadera situación jurídica de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias citadas por cuanto:

1-Debido a la aclaración de partición material del predio CORINTO, fracción Buenos aires - Ibagué, identificado con la Matrícula Inmobiliaria n° 350-78031, anotación 04, mediante Escritura Pública 3395 del 16-11 de 1960 de la Notaria sexta de Bogotá, el señor GUILLERMO LASERNA, se hizo dueño de la totalidad del predio.

2-Con escritura 1748 del 18- 09 de 1975 de la Notaria 1 de Ibagué, enajenó GUILLERMO LASERNA parte correspondiente a 164 Hectáreas a ALFONSO LOPERA RUBIO. Ver anotación 006 del folio enunciado. La oficina de registro le asignó a esta venta la Matrícula inmobiliaria 350-8091.

Se advierte en la escritura 1748 del 18- 09 de 1975 de la Notaria 1 de Ibagué - Cláusula segunda -y fue transcrito en el folio 350-8091 que el vendedor GUILLERMO LASERNA excluyó de esta venta en el literal a) un lote con extensión aproximada de ocho hectáreas: (8 Has) determinada por los siguientes linderos: "Por el Norte con la carretera Ibagué-Girardot, en extensión de trescientos treinta metros (330.00 mts) aproximadamente; por el Oriente en extensión de trescientos diecisiete metros (317.00 mts) con un zanjón que lo separa del lote de propiedad de "Inversiones Laserna Ltda." llamado La Bomba. Por el Sur, en extensión de doscientos ochenta y siete metros (287.00 mts) con zona del ferrocarril Ibagué-Girardot, y por el Occidente, en extensión de trescientos ochenta metros (380.00 mts) con el lote que por medio de esta escritura se vende. Este lote se llamará EL MIRADOR. b) Un lote con extensión aproximada de diez hectáreas (10 Hts) por donde corren cuatro acequias que conducen aguas para los siguientes predios: 1- Hacienda "La Barbona" 2- Hacienda "La Palma", 3-Hacienda "La Palma" - "La Cibeles" - "Alto de Gualanday" y otros - - 4- Hacienda de Umahuaca y Castillo.- Este lote está determinado por los siguientes linderos: "Partiendo de un punto situado en el lindero entre "Corinto" y el Lote Tamarindo este último de propiedad del vendedor, según escritura número setecientos cuarenta y seis (746) de cuatro (4) de abril de mil novecientos setenta y tres (1.973) de la Notaria Primera de Ibagué, y situado a una distancia de 5.00 Metros medidos hasta el centro del eje de la acequia No. 1 que conduce aguas para la Hacienda "La Barbona"; se sigue en dirección general hacia el Oriente, conservando siempre la distancia de cinco metros (5.00 Metros) medidos del eje de esta misma acequia hasta llegar al lindero de la finca denominada: "La Bomba", de propiedad de Inversiones Laserna Ltda.; de aquí se cruza en dirección general hacia el Sur siguiendo el lindero entre Corinto y La Bomba hasta un punto situado a cinco metros (5.00 mts) al Sur del eje de la acequia No. 4 que conduce hoy agua para Umahuaca y Castillo; de aquí se sigue en dirección general hacia el occidente, conservando la misma distancia de cinco metros (5.00 mts) del eje de la acequia hasta el lindero entre los predios "Corinto" y "Tamarindo"; de aquí, se sigue por este lindero hacia el Norte, hasta el punto de partida." Se aclara que en los sitios las donde la distancia entre acequias sea mayor de diez metros (10.00 mts) las zonas excedente quedan de propiedad del comprador Lopera, quien para poder hacer uso de ellas está obligado a cercarlas a su costa, construyendo los cercos en tal forma que conserve una distancia mínima de cinco metros (5.00 metros) del eje de cada una de las acequias. El sostenimiento de estos cercos es también por cuenta del comprador. El comprador se hace responsable de los daños que resulten en las acequias causados por animales o personas dependientes del comprador. El comprador queda autorizado para construir sobre las acequias los puentes que estime convenientes para el tránsito de su ganado. c) Una zona de seis metros (6.00 mts) de ancho medidos tres metros (3.00mts) a cada lado del eje de la acequia No 5 que conduce aguas para la Hacienda Umahuaca y Castillo. Esta acequia y las zonas correspondientes están determinados así: Las zonas de esta acequia será cercada o no a opción del comprador: "Empieza donde la acequia que viene de "Tamarindo" entra a "Corinto"; sigue paralela al lindero sur del lote marcado en el plano con el número 4; pasa por el frente de la antigua casa de "Corinto" ; sigue bordeando los lotes marcados cinco, seis, y siete (5,6, y 7) por su costado Sur; pasa en frente de la casa del fontanero y termina donde entra a la finca "La Bomba" Esta acequia está marcada con el número cinco (5) en el plano que con esta escritura se protocoliza. TERCERA: De acuerdo a lo expresado anteriormente, lo vendido tiene un área aproximada de ciento sesenta y cuatro hectáreas (164 hts) El predio excluido en el aparte a) de la cláusula segunda tiene una extensión de ocho

hectáreas (8 hts) aproximadamente. El predio excluido en el aparte b) de la misma cláusula tiene un área aproximada de diez hectáreas (10 hts). La zona excluida en el parte e) de la misma cláusula tiene un área aproximada de una hectárea y media (1 1/2 hts)."

Con motivo de este registro en la matrícula Inmobiliaria n°350-78032 quedaron los predios correspondientes a los tres numerales excluidos por GUILLERMO LASERNA de la venta; por aclaración que hiciera el mismo GUILLERMO LASERNA mediante escritura 4969 del 23 de diciembre de 1996 de la notaria 1 de Ibagué, anotación 013 del folio de MI 350-8091, se asignó Matrícula Inmobiliaria independiente n°350-130860 al predio excluido en el literal a) y la Matrícula Inmobiliaria n°350-78032 corresponde al remanente del predio que se reservó Guillermo Laserna: predios correspondientes a los literales b) y c). Tampoco se inscribieron las SERVIDUMBRES constituidas a partir de la página 2 Vto. del documento escriturario. (ERROR DE REGISTRO).

Por todo lo anterior le solicito hacer las correcciones necesarias para que en los folios de matrícula antes mencionados se refleje la situación real de los predios."

Conforme lo anterior, ésta Oficina de Registro mediante Auto No. 40 de fecha 18 de Diciembre de 2018, inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios 350-8091, 350-78032, 350-80473 y 350-8803, matrículas que fueron bloqueadas con el turno de corrección 2018-350-3-2590.

En el auto de apertura se resolvió:

"RESUELVE:

PRIMERO: INICIAR Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación Jurídica de los folios de Matrícula Inmobiliaria 350-8091, 350-78032, 350-80473 y 350-8803.

SEGUNDO: COMUNICAR el presente Auto a la peticionaria señora CARMEN LASERNA PHILLIPS, a la Calle 12 No. 1-21 Centro Ibagué, Tolima, a terceros determinados en los folios de matrícula 350-8091, 350-78032, 350-80473, 350-8803 y sus segregados, a las personal jurídicas: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMOMINADO "FIDEICOMISO CORINTO", CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA S.A., FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-CORINTO, PROMOTORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y LOGISTICA DE IBAGUE S.A.S. ZONA FRANCA DE IBAGUE, INVERBOD S.A.S, GRASAS Y DERIVADOS DE COLOMBIA S.A.S – GRASDECOL S.A.S., LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., INVERSIONES CAFÉ GRANADA S.A.S, SERVICIOS FUNERARIOS COOPERATIVOS DEL TOLIMA – SERFUNCOOP, INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO, SOCIEDAD GUILLERMO LASERNA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO "ARBOLEDA DEL CAMPESTRE UNO", MUNICIPIO DE IBAGUÉ, SOCIEDAD LA VOZ DEL TOLIMA LTDA, INMOBILIARIA CALATRABA S.A.S., ARIAS Y CIA E EN C, INMOBILIARIA EL RODEO S.A.S, a través de sus representantes legales y/o apoderados, a los señores LOPERA RUBIO ALFONSO, AGUDELO SANCHEZ MISAEL, ECHEVERRY MISAS HERNAN, ARIAS RICO SILVESTRE, RODRÍGUEZ GUZMÁN LUIS EDUARDO, AGUDELO SÁNCHEZ MISAEL, CHARRY PARRA OSCAR EDUARDO, LASERNA PINZON GUILLERMO o SUS HEREDEROS, y a terceros inciertos e indeterminados que puedan resultar afectados con la decisión, de conformidad con los artículos 65 y s.s. de la Ley 1437 de 2011.

TERCERO: FORMAR el expediente correspondiente conforme al artículo 36 de la Ley 1437/2011.

CUARTO: REMITIR copia de este acto administrativo al Grupo de Gestión Documental para que se digitalice y glose al turno de corrección 2018-350-3-2590.

QUINTO: PRUEBAS En los términos del artículo 40 de la Ley 1437/2011, disponer de oficio o a petición de parte la práctica de pruebas necesarias para establecer la procedencia o no de la actuación.

SEXTO: RECURSOS Contra el presente Auto no procede recurso.

SEPTIMO: VIGENCIA Y PUBLICACIÓN. Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición y se publicara en la página web Institucional."

II. INTERVENCIÓN DE LOS INTERESADOS

En el Auto de Apertura se ordenó comunicar el inicio de la Actuación Administrativa "a la peticionaria CARMEN LASERNA PHILLIPS, a terceros determinados en los folios de matrícula 350-8091, 350-78032, 350-80473, 350-8803 y sus segregados, a las personas jurídicas: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMONINADO "FIDEICOMISO CORINTO", CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA S.A., FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-CORINTO, PROMOTORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y LOGISTICA DE IBAGUE S.A.S. ZONA FRANCA DE IBAGUE, INVERBOD S.A.S, GRASAS Y DERIVADOS DE COLOMBIA S.A.S - GRASDECOL S.A.S., LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., INVERSIONES CAFÉ GRANADA S.A.S, SERVICIOS FUNERARIOS COOPERATIVOS DEL TOLIMA - SERFUNCOOP, INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO, SOCIEDAD GUILLERMO LASERNA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO "ARBOLEDA DEL CAMPESTRE UNO", MUNICIPIO DE IBAGUÉ, SOCIEDAD LA VOZ DEL TOLIMA LTDA, INMOBILIARIA CALATRABA S.A.S., ARIASL Y CIA E EN C, INMOBILIARIA EL RODEO S.A.S, a través de sus representantes legales y/o apoderados, a los señores LOPERA RUBIO ALFONSO, AGUDELO SANCHEZ MISAEL, ECHEVERRY MISAS HERNAN, ARIAS RICO SILVESTRE, RODRÍGUEZ GUZMÁN LUIS EDUARDO, AGUDELO SÁNCHEZ MISAEL, CHARRY PARRA OSCAR EDUARDO, LASERNA PINZON GUILLERMO o SUS HEREDEROS, y a terceros inciertos e indeterminados que puedan resultar afectados con la decisión", en la que como 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. **Frente a ello los interesados guardaron silencio, sin que se hubieran aportado nuevas pruebas o elementos de juicio, dentro del término pertinente.**

La comunicación se efectuó.

- A los señores citados en el párrafo anterior, con Oficios 3502018EE07942 al 3502018EE07962, 3502018EE07998, 3502018EE07985 al 3502018EE07988, 3502018EE08003 al 3502018EE08007, conforme certificación de entrega 472 (folios 123 al 180), quienes guardaron silencio.

De los anteriores oficios, fueron devueltos: 3502018EE07943 al 3502018EE07945, 3502018EE07947, 3502018EE07948, 3502018EE07950, 3502018EE07954 3502018EE07956 al 3502018EE07960 y 3502018EE07998.

- Al señor Oscar Eduardo Charry Parra, mediante, publicación del acto administrativo de apertura (auto 40/2018) en la cartelera de la Oficina y página web de la entidad (folios 122 y 181), quien a la fecha en que se resuelve esta actuación, guardo silencio.
- Para surtir el trámite de comunicación a terceros inciertos e indeterminados que puedan resultar afectados con la decisión, ésta Oficina efectuó la publicación del auto de inicio, en la cartelera de ésta Oficina (folio 122), así como solicitó su publicación en la página web de la entidad, conforme el artículo 69 de la Ley 1437/2011, la cual se hizo el 21/12/2018, según certificación de publicación página web que obra en el expediente (181), quienes a la fecha en que se resuelve esta actuación, guardaron silencio.

III. PRUEBAS

1. Folio de matrícula 350-8091, sus segregados (350-74889, 350-114308, 114309, 350-114310, 350-130860) y sus antecedentes registrales (folios 26 al 61)
2. Folio de matrícula 350-78032 y sus antecedentes registrales (folios 62 al 64)
3. Folio de matrícula 350-80473, sus segregados (350-171256, 350-171257, 350-177513, 350-177931 al 350-177936) y sus antecedentes registrales (folios 65 al 116)
4. Folio de matrícula 350-8803 y sus antecedentes registrales (folios 117 al 119)
5. Escritura Pública 1748 de fecha 18/09/1975 – Notaría Primera de Ibagué (folios 6 al 12 y 199 al 205)
6. Escritura Pública 791 de fecha 20/04/1990 – Notaría tercera de Ibagué (folios 206 al 2012)
7. Escritura Pública 5479 de fecha 29/12/1993 – Notaría Primera de Ibagué (folios 213 al 236)
8. Escritura Pública 1505 de fecha 05/05/1995 – Notaría Primera de Ibagué (folios 237 al 245)
9. Escritura Pública 1851 de fecha 26/05/1995 – Notaría Primera de Ibagué (folio 246)
10. Escritura Pública 4969 de fecha 23/12/1996 – Notaría Primera de Ibagué (folios 247 al 270)

IV.) CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Conforme a los pruebas documentales expuestas, se revisaron los folios de matrícula inmobiliaria 350-78032, 350-8091, 350-80473 y 350-8803, estableciéndose que el asunto central de la actuación tiene que ver con el hecho de que ésta Oficina presuntamente no inscribió en los folios de matrícula inmobiliaria mencionados, las SERVIDUMBRES contenidas en la Escritura Pública 1748 del 18/09/1975 de la Notaría Primera de Ibagué, suscrita por los señores Guillermo Laserna Pinzón y Alfonso Lopera Rubio.

IV.1.) De la función calificadora

Inicialmente es importante precisar en qué consiste la función calificadora dentro del proceso de registro de todo documento público referido a inmuebles. Para el efecto se reproducen apartes del trabajo efectuado por la Doctora Martha Cecilia Sanabria Ochoa, funcionaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, expuesto en el año 2010 en vigencia del anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, pero que igualmente se conservan con la nueva Ley 1579 de 2012.

“TALLER CALI 2010 - LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Expositora: Martha Cecilia Sanabria Ochoa - Profesional Superintendencia Delegada para el Registro. -(...) La doctrina ha definido la calificación 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 todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción.” (Derecho Inmobiliario Registral, Eduardo Caicedo Escobar). La calificación tiene su regulación en los artículos 24 y 25 del decreto ley 1250 de 1970. 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 efectuarse la correspondiente anotación. La función calificadora es de naturaleza administrativa pero presenta las siguientes características:

a.- Obligatoriedad: Es una actividad obligatoria para el funcionario calificador, quien no puede omitir o suspender la calificación, de manera que debe concluir si inscribe o inadmite el documento sometido a registro.

b.- Independencia y autonomía: La facultad de calificación no debe estar presionada por autoridad superior que oriente o impida su facultad de calificación; tampoco por calificaciones equivocadas realizadas anteriormente, respecto de asuntos similares, por el mismo calificador o los que le precedieron al cargo.

c.- Es esencialmente jurídica: Está regida por el principio de legalidad y exige en el funcionario calificador no solo el conocimiento del estatuto de registro sino también toda la normatividad relacionada con el asunto sometido a calificación, por ello, toda inadmisión o rechazo debe estar sustentada por una norma.

d.- Limitación: La función calificadora está limitada por la materia, el círculo registral y la amplitud y extensión de esa facultad. Ni en el estatuto registral (art.37) ni en otra norma se precisan los límites de la función calificadora, pero se debe tener en cuenta que la negativa de registro de un acto o contrato debe estar sustentada legalmente para garantizar el derecho de defensa de los interesados en una inscripción.

e.- Legalidad.- Es el principio orientador de la función calificadora, según el cual solo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes.

El examen se cumple con la revisión integral del documento.

f.- Integridad.- La calificación del documento debe adelantarse en forma completa, es decir, examinando todos los aspectos inherentes al mismo, de manera que se inscriban todos los actos en el folio y que si es objeto de rechazo, se le indiquen al interesado de manera precisa todos los defectos observados, para que pueda subsanarlos si es el caso.

En las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que se han certificado en gestión de calidad se ha definido el procedimiento del registro de instrumentos públicos del proceso de gestión registral y dentro del él la calificación como la actividad de confrontar, revisar y estudiar la transacción jurídica contenida en el documento objeto de registro. Cada calificador recibe diariamente una relación de documentos para calificación;

La actividad del calificador implica el despliegue de una serie de pasos que garantizan que el proceso se adelante de manera eficiente:

1.-Revisión de Derechos e impuesto de registro:

1.1.- Verificar que se hayan pagado los Derechos de Registro establecidos en el Decreto 2280 de 2008 y su resolución de actualización tarifaria, y si es el caso seguir el procedimiento para recaudo de mayor valor o cobro en exceso establecido en la resolución 4907 de 2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

1.2. Verificar que el documento presente el pago del Impuesto de Registro, regulado en la Ley 223 de 1995 y su decreto reglamentario 650 de 1996.

1.3.- Igualmente, otros impuestos establecidos en cada departamento por la respectiva autoridad local, como por ejemplo las "pro-estampilla".

1.4.- Revisión de los datos de radicación del documento tales como: matrículas asociadas, actos, tipo de documento, ciudad y oficina de origen.

1.5- Revisión de los requisitos de fondo y de forma del documento sometido a registro: requisitos del acto y del documento.

1.6- Examen del folio de matrícula inmobiliaria en la que luego de estudiar la situación jurídica del inmueble establezca la viabilidad de inscripción del documento o su rechazo.

2.- Inscripción del documento en el folio de matrícula inmobiliaria: Si es viable la inscripción debe tener en cuenta si es parcial (actos, matrículas) o total; incluir todas las personas y la(s) anotación(es) con sus correspondientes códigos de naturaleza jurídica adoptados mediante la resolución 1695 de 2001 y sus complementarias.

3.- Nota Devolutiva: Si no es viable la inscripción del documento, es de la mayor importancia citar todas las causales de devolución y su fundamento jurídico, pues por constituir la negativa de registro un acto administrativo, debe estar debidamente motivado, por cuanto es susceptible de recursos en la vía gubernativa y del mecanismo de la revocatoria directa (...).

IV.2.) De los Folios y sus anotaciones

Sobre la base de lo anterior, se procedió al estudio respectivo de los folios 350-8091, 350-78032, 350-80473 y 350-8803, estableciendo que:

Folio 350-78032 – Estado Activo

Identifica el predio denominado "CORINTO FACCIÓN BUENOS AIRES IBAGUÉ" cuya área superficial es 221 hectáreas, el cual nació a la vida jurídica con el registro de la escritura N°. 3682 del 30/11/1959 de la Notaría 6 de Bogotá, contentiva del acto "ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN COMUNIDAD" DE: Laserna Guillermo, Laserna Jaime, Laserna María, A: Aparicio Jaramillo Arturo, Laserna de Aparicio

Cecilia, inscrita por esta oficina el día 13/1/1960, Radicación S/N. Cuenta a la fecha con 7 anotaciones, dentro de las que encontramos:

Anotación 2: Escritura 2502 del 26/08/1960 de la notaría 6 de Bogotá, contentiva del acto "Permuta", DE: Aparicio Jaramillo Arturo, Laserna de Aparicio Cecilia, A: Laserna Pinzón Guillermo, inscrita por esta oficina el día 8/10/1960, Radicación S/N.

Anotación 3: Escritura 3395 del 16/11/1960 de la notaría 6 de Bogotá, contentiva del acto "Resuelve contrato de Permuta", DE: Laserna Pinzón Guillermo, A: Aparicio Jaramillo Arturo, Laserna de Aparicio Cecilia, inscrita por esta oficina el día 14/12/1960, Radicación S/N.

Anotación 5: Escritura 9627 del 23/12/1971 de la notaría 6 de Bogotá, contentiva del acto "Compraventa parte", DE: Laserna Guillermo, A: Inversiones Laserna Ltda, inscrita por esta oficina el día 7/01/1972, Radicación S/N.

Anotación 6: Escritura 1748 del 18/9/1975 de la notaría 1 de Ibagué, contentiva del acto "Compraventa parte (164 hect)", DE: Laserna Pinzón Guillermo, A: Lopera Rubio Alfonso, inscrita por esta oficina el día 26/09/1975, Radicación S/N.

Con éste acto, nació a la vida jurídica el folio de matrícula 350-8091_(activo).

Folio 350-8091 – Estado Activo

Identifica el predio denominado "CORINTO", el cual nació a la vida jurídica con el registro de la escritura N°. 1748 del 18/09/1975 de la Notaría 1 de Ibagué, contentiva del acto "COMPRAVENTA área de 164 hectáreas" DE: Laserna Pinzón Guillermo A: Lopera Rubio Alfonso, inscrita por esta oficina el día 26/09/1975. Cuenta a la fecha con 14 anotaciones, dentro de las que encontramos:

Anotación 6: Escritura 791 del 20/04/1990 de la Notaría 3 de Ibagué, contentiva del acto "Compraventa parcial 4 Hectáreas 8722.4M2", DE: Lopera Rubio Alfonso, A: Sociedad Gilberto Hurtado Y CIA S en C, registrada por esta oficina el 31/05/1990, con turno de radicación 6385.

Con éste acto, nació a la vida jurídica el folio de matrícula 350-74889, el cual se encuentra actualmente en estado activo, soportando una servidumbre de tránsito.

Anotación 7: Escritura 791 del 20/04/1990 de la Notaría 3 de Ibagué, contentiva del acto "Servidumbre de Tránsito", DE: Lopera Rubio Alfonso, A: Sociedad Gilberto Hurtado Y CIA S en C, registrada por esta oficina el 31/05/1990, radicación S/N.

Anotación 10: Escritura 5479 del 29/12/1994 de la Notaría 1 de Ibagué, contentiva del acto "Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal 50% C/U", A: Álvarez de Lopera María Argenis, A: Lopera Rubio Alfonso, registrada por esta oficina el 5/04/1994, con turno de radicación 6430.

Anotación 11: Escritura 1505 del 5/05/1995 de la Notaría 1 de Ibagué, contentiva del acto "Adjudicación y Liquidación Comunidad", A: Álvarez de Lopera María Argenis, A: Lopera Rubio Alfonso, registrada por esta oficina el 31/05/1995 - radicación 10413.

Con éste acto, nacieron a la vida jurídica los folios de matrícula 350-114308_(activo), 350-114309_(cerrado) y 350-114310_(activo).

El predio identificado con el folio 350-114309, cuyo estado actual es “cerrado por inscripción del acto División Material”, se encuentra gravado con una Servidumbre de Tránsito - Constituida mediante escritura pública 1419 del 02/06/2013 de la Notaría Tercera de Ibagué, en favor de los predios identificados con los folios 350-207535 y 350-207536.

Anotación 13: Escritura 4969 del 23/12/1996 de la Notaría 1 de Ibagué, contentiva del acto “Rectifica Escritura 1748 respecto a que de la transacción se reserva el lote mencionado en el inciso A) 8 hectáreas”, A: Laserna Pinzón Guillermo, registrada por esta oficina el 2/1/1997 - radicación 1997-43.

Con éste acto, nació a la vida jurídica el folio de matrícula 350-130860(activo).

Folio 350-80473 – Estado Activo

Identifica el predio denominado “EL ZORRO”, el cual nació a la vida jurídica con el registro de la escritura N°. 752 del 22/03/1991 de la Notaría 1 de Ibagué, contentiva del acto “Lote reserva” A: Laserna Pinzón Guillermo, inscrita por esta oficina el día 5/04/1991 – Radicación 03951. Cuenta a la fecha con 13 anotaciones, dentro de las que encontramos:

Anotación 9: Escritura 1721 del 25/11/2002 de la Notaría 16 de Bogotá, contentiva del acto “Desenglobe en tres predios: Lote la Ceibita con área de 35 hectáreas, Lote Vuelta de la Honda con área de 56 hectáreas y el Lote de Reserva que queda con 639 hectáreas 7.970M2”, A: Laserna Pinzón Guillermo, registrada por esta oficina el 15/08/2003, con turno de radicación 2003-13560.

Con éste acto, nacieron a la vida jurídica los folios de matrícula 350-171256(activo) y 350-171257(activo).

Anotación 11: Escritura 1266 del 4/10/2005 de la Notaría 16 de Bogotá, contentiva del acto “Desenglobe extensión 44.9 hectáreas parte restante 594.897 hectáreas”, A: Laserna Pinzón Guillermo, registrada el 4/11/2005 - radicación 2005-18584.

Con éste acto, nació a la vida jurídica el folio de matrícula 350-177513(activo).

Anotación 12: Escritura 3086 del 13/12/2005 de la Notaría 3 de Ibagué, contentiva del acto “División Material”, A: Laserna Pinzón Guillermo, registrada por esta oficina el 28/02/2006, con turno de radicación 2006-2071.

Con éste acto, nacieron a la vida jurídica las folios de matrícula 350-177931(activo), 350-177932(activo), 350-177933(activo), 350-177934(activo), 350-177935(activo), 350-177936(activo).

Este predio (350-80473), cuyo estado actual es “activo”, se encuentra gravado con las siguientes Servidumbres:

- Contenidas en la escritura pública 3289 del 19/9/1989 de la Notaría Primera de Ibagué:

- a. De Acueducto, Tránsito y Línea Telefónica, DE: Laserna Pinzón Jaime, A: Laserna Pinzón Guillermo – Anotación 1.
- b. De Acueducto, Tránsito y Línea Telefónica, DE: Urbanizaciones y Construcciones Urbinco, A: Laserna Pinzón Guillermo – Anotación 2.

- c. De Acueducto, Tránsito y Línea Telefónica, DE: Jaime Laserna y Cia S en C, A: Laserna Pinzón Guillermo – Anotación 3.
 - d. De Acueducto, Tránsito y Línea Telefónica, DE: Agropecuaria Laserna Cia S en C, A: Laserna Pinzón Guillermo – Anotación 4.
 - e. De Acueducto, Tránsito y Línea Telefónica, DE: Laserna Pinzón Guillermo, A: Laserna Pinzón Jaime – Anotación 5.
- Constituidas mediante escritura pública 753 del 18/4/1986 de la Notaría Primera de Ibagué:
- a. De Acueducto, DE: Caja de Compensación Familiar de Fenalco del Tolima CONFENALCO, A: Laserna Pinzón Guillermo – Anotación 6.
 - b. De Tránsito, DE: Caja de Compensación Familiar de Fenalco del Tolima CONFENALCO, A: Laserna Pinzón Guillermo – Anotación 7.

Folio 350-8803 – Estado Activo

Identifica el predio denominado "TAMARINDO" FRACCIÓN PICALAÑA, el cual nació a la vida jurídica con el registro de la escritura N°. 480 del 8/3/1978 de la Notaría 1 de Ibagué, contentiva del acto "COMPRAVENTA" DE: Guzmán Vda de Herrán Otilia, A: Laserna Pinzón Guillermo, inscrita por esta oficina el día 14/03/1978. Cuenta a la fecha con 6 anotaciones, dentro de las que encontramos:

Anotación 4: Escritura 2696 del 30/11/1982 de la Notaría 1 de Ibagué, contentiva del acto "Compraventa parcial", DE: Laserna Pinzón Guillermo, A: Lopera Rubio Alfonso, registrada por esta oficina el 7/2/1983, con turno de radicación 0706.

Con éste acto, nació a la vida jurídica el folio de matrícula 350-23768(activo)

Anotación 5: Escritura 2696 del 30/11/1982 de la Notaría 1 de Ibagué, contentiva del acto "Servidumbre de tránsito pasiva – constituida para el predio que se desprende de esta (350-23768)", DE: Laserna Pinzón Guillermo, A: Lopera Rubio Alfonso, registrada por esta oficina el 7/2/1983, con turno de radicación 0706.

Anotación 6: Escritura 3560 del 30/11/2009 de la Notaría 3 de Ibagué, contentiva del acto "Compraventa", DE: Laserna Pinzón Guillermo, A: Guillermo Laserna y Cia S en C, registrada por esta oficina el 4/12/2009, con turno de radicación 2009-350-6-24124.

IV.3.) Análisis del caso concreto

Verificado el historial registral de cada uno de los folios de matrícula vinculados a la presente actuación, se establece de manera clara:

- a. La cláusula CUARTA de la Escritura 1748 del 18/9/1975 de la Notaría Primera de Ibagué, contiene las siguientes manifestaciones, respecto de las servidumbres:

Literal a):

rea y media (1 $\frac{1}{2}$ hts).- CUARTA.- Que el inmueble que se vende queda gravado con las siguientes servidumbres reales: -

a).- Una servidumbre de tránsito a favor de los predios " El Zorro ", Castillo y Umahuaca " que será ejercitada sobre la actual carretera que atraviesa el predio vendido desde el lindero, con la finca " Tamarindo " hasta llegar a la zona del ferrocarril; aquí se bifurca, un ramal atraviesa la zona del ferrocarril y sigue hasta la carretera Nacional frente al actual campamento. El otro ramal sigue paralelo a la zona del Ferrocarril en dirección a Girardot hasta entrar a la finca La Bomba de propiedad de Inversiones Laserna Ltda. - Esta servidumbre de tránsito podrá ser utilizada por cualquier vehículo de transporte o maquinaria agrícola así como para ganado. Esta servidumbre de tránsito tendrá efecto mientras cualquiera de los predios a favor de los cuales se establece sea de propiedad de Guillermo Laserna o de sus descendientes directos. (b) - Una servidumbre que consiste en el

**Literales b), c) y d):**

pendientes directos. (b) - Una servidumbre que consiste en el derecho de transitar por el predio " Corinto " para transportar material y trabajadores a cualquiera de las acequias que atraviesa Corinto, en el caso de tener que realizar alguna obra en ellas para repararlos o sostenerlos. -

c) - Una servidumbre que consiste en transportar un litro de agua por las acequias de Corinto desde donde este recibe sus aguas y entrega en la cabecera del lote " El Mirador "

d) - Una servidumbre que consiste en el derecho de recibir los sobrantes por la acequia que existe actualmente y los conduce al predio " La Bomba " para continuar hasta " Castillo ".

QUINTA.- Que en esta venta quedan

- b. No obstante lo anterior, ésta Oficina de Registro en la época en que fue abierto el folio de matrícula 350-8091 - CORINTO, esto es 18/06/1979, en el campo "**Descripción cabida y linderos**" del mencionado folio, reflejó las servidumbres de que trata la Escritura Pública 1478 del 18/9/1975 de la notaría 1 de Ibaqué, cumpliendo con el principio de publicidad, así:

ESCRITURA 1748 DEL 18/09/1975	FOLIO DE MATRÍCULA 350-8091 Campo descripción cabida y linderos
<p>"(...) CUARTA.= Que el inmueble que se vende queda gravado con las siguientes servidumbres reales: - a).= Una servidumbre de tránsito a favor de los predios El Zorro, Castillo y Umahuaca", que será ejercitada sobre la actual carretera que atraviesa el predio vendido desde el lindero, con la finca "Tamarindo" hasta llegar a la zona del ferrocarril; aquí se bifurca, una ramal atraviesa la Zona del ferrocarril y sigue hasta la carretera Nacional frente al actual campamento. El otro ramal sigue paralelo a la zona del Ferrocarril en dirección a Girardot hasta entrar a la finca la Bomba de propiedad de Inversiones Laserna Ltda. Esta servidumbre de tránsito podrá ser utilizada por cualquier vehículo de transporte o maquinaria agrícola así como para ganado. Esta servidumbre de tránsito tendrá efecto mientras cualquiera de los predios a favor de los que se establece sea de propiedad de Guillermo Laserna o de sus descendientes directos. b).= Una servidumbre que consiste en el derecho de transitar por el predio "Corinto" para transportar material y trabajadores a cualquiera de las acequias que atraviesan Corinto, en el caso de tener que realizar alguna obra en ellas para repararlos o sostenerlos c).= Una servidumbre que consiste en transportar un litro de agua por las acequias de corinto desde donde este recibe sus aguas y entrega en la cabecera del lote el "Mirador". d).= Una servidumbre que consiste en el derecho de recoger los sobrantes por la acequia que existe actualmente y los conduce al predio "La Bomba" para continuar hasta "Castillo."</p>	<p>"(...) QUE EL INMUEBLE QUE SE VENDE QUEDA GRAVADO CON LAS SIGUIENTES SERVIDUMBRES REALES: A) <u>UNA SERVIDUMBRE DE TRANSITO A FAVOR DE LOS PREDIOS EL ZORRO, CASTILLO Y UMAHUACA, QUE SERA EJERCITADA SOBRE LA ACTUAL CARRETERA QUE ATRAVIESA EL PREDIO VENDIDO DESDE EL LINDERO CON LA FINCA TAMARINDO HASTA LLEGAR A LA ZONA DEL FERROCARRIL, AQUI SE BIFURCA UNA RAMAL ATRAVIESA LA ZONA DEL FERROCARRIL Y SIGUE HASTA LA CARRETERA NACIONAL FRENTE AL ACTUAL CAMPAMENTO. EL OTRO RAMAL SIGUE PARALELO A LA ZONA DEL FERROCARRIL EN DIRECCION A GIRARDOT HASTA ENTRAR A LA FINCA LA BOMBA DE PROPIEDA DE INVERSIONES LASERNA LTDA. ESTA SERVIDUMBRE DE TRANSITO PODRA SER UTILIZADO POR CUALQUIER VEHICULO DE TRANSPORTE O MAQUINARIA AGRICOLA ASI COMO PARA GANADO. B) <u>UNA SERVIDUMBRE QUE CONSISTE EN EL DERECHO DE TRANSITAR POR EL PREDIO CORINTO PARA TRANSPORTAR MATERIAL Y TRABAJADORES A CUALQUIERA DE LAS ACEQUIAS QUE ATRAVIESA CORINTO, EN EL CASO DETENER QUE REALIZAR ALGUNA OBRA EN ELLAS PARA SEPARARLOS O SOTENERLOS C) <u>UNA SERVIDUMBRE QUE CONSISTE EN TRANSPORTAR UN LITRO DE AGUA POR LAS ACEQUIAS DE CORINTO DEDE DONDE ESTE RECIBE SUS AGUAS Y ENTREGA EN LA CABECERA DEL LOTE EL MIRADOR. D) <u>UNA SERVIDUMBRE QUE CONSISTE EN EL DERECHO DE RECOGER LOS SOBRANTES POR LA ACEQUIA QUE EXISTE ACTUALMENTE Y LOS CONDUCE AL PREDIO LA BOMBA PARA CONTINUAR HASTA CASTILLO.</u></u></u></u>" (subraya y resaltado nuestro)</p>

IV.4.) De las Servidumbres

El Código Civil define la Servidumbre, como un gravamen impuesto sobre un predio denominado sirviente, en utilidad de otro (dominante); con distinto dueño (art. 879 y 880), y conforme al numeral 3º del artículo 793 ibídem, es uno de los modos de limitación al dominio.

Para la Corte Suprema de Justicia, la servidumbre como tal, según su naturaleza y clase, *“no es nada diferente que la potestad proveniente de la ley, del convenio de las partes interesadas o de una decisión judicial, de utilizar un inmueble con el único objetivo de satisfacer la necesidad proveniente de una carencia que advierte el inmueble beneficiado. En esa perspectiva, surge, con brillantez incontestable, que aquella, en puridad, es la prerrogativa de usar el predio sirviente; de someterlo aún a desazón de su propietario a un servicio del que está privado el feudo dominante.”*

La Corte Constitucional ha dicho, sobre las servidumbres que *“son derechos accesorios unidos de forma inseparable al fundo dominante, es por ello que, dividido, cedido, hipotecado o vendido el predio sirviente, la servidumbre no desaparece y no se extingue por el cambio de dueño, pues mientras se use y se requiera, será perpetua y se transmiten activamente con la propiedad del predio dominante y, pasivamente, con el derecho de dominio sobre el predio sirviente”*. Así está establecido en los artículos 883 y 884 del Código Civil:

“Artículo 883. Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen”.

“Artículo 884. Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía”.

Las servidumbres voluntarias, se originan en la voluntad de las partes, se constituyen entre tradente y adquirente, mediante acto escriturario.

Sobre las servidumbres voluntarias, el artículo 937 del Código Civil, preceptúa: **“SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.** Cada cual podrá sujetar su predio a las servidumbres que quiera, y adquirirlas sobre los predios vecinos, con la voluntad de sus dueños, con tal que no se dañe con ellas el orden público, ni se contravenga a las leyes.”

Sobre el perfeccionamiento del acto de servidumbre, el Código Civil dispone: **“PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA.** La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.”

IV.5.) De la inscripción de servidumbres en el Registro Inmobiliario

Como se menciona en párrafos anteriores, la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un predio que se llama sirviente en utilidad o beneficio de otro que se denomina dominante, siendo éstos de distinto dueño, y según el artículo 760 de la misma codificación, su constitución mediante negocio jurídico es bilateral y solemne dado que requiere una escritura pública en la que ambas partes manifiesten su voluntad: el tradente su voluntad de constituirla y el adquirente de aceptarla y su posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que surta efectos jurídicos y sea oponible a terceros.

“ARTICULO 760. TRADICION DE DERECHOS DE SERVIDUMBRE. La tradición de un derecho de servidumbre se efectuará por escritura pública, debidamente registrada, en que el tradente exprese constituirlo y el adquirente aceptarlo; podrá esta escritura ser la misma del acto o contrato principal a que acceda el de la constitución de la servidumbre.”

Sobre las características de constitución de las servidumbres, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido: "...**a)** debe constar en escritura pública (art. 760); **b)** dicha escritura debe ser registrada (arts. 759 y 760); **c)** es esta escritura pública que puede ser especial para la constitución de la servidumbre debe el dueño del predio sirviente expresar su voluntad de constituirla y el dueño del predio sirviente expresar su voluntad de constituir la y el dueño del predio dominante su voluntad de aceptarla (art. 760). Esos y no otros son los requisitos exigidos por el título constitutivo de la servidumbre".

No obstante lo anterior y aun cuando los señores Guillermo Laserna Pinzón (vendedor) y Alfonso Lopera Rubio (comprador), en la cláusula cuarta de la Escritura Pública 1748 del 18/09/1975 de la Notaría Primera de Ibagué, efectúan algunas estipulaciones sobre servidumbres, la cuales fueron transcritas en párrafos anteriores, se establece de manera clara, que los mencionados señores Laserna y Lopera:

Para las servidumbres contenidas en el literal a.), de la cláusula cuarta:

- No determinan, individualizan, ni identifican de manera exacta y registral, los predios "El Zorro, Castillo y Umahuaca", con su respectiva matrícula inmobiliaria o en su defecto, datos de registro de antiguo sistema, que permitan identificar a qué predio se refiere y en el cual inscribir la correspondiente servidumbre. Sólo se limitan a mencionar su denominación.
- No identifican los propietarios de los mencionados predios (El Zorro, Castillo y Umahuaca), ni comparecen como tales a expresar su voluntad bilateral de constituir la servidumbre y aceptarla respectivamente.

Para las servidumbres de los literales b), c) y d), de la misma cláusula:

- No delimitan el área objeto de cada servidumbre.
- No determinan, individualizan, ni identifican exactamente los predios dominantes de las Servidumbres
- No identifican de forma exacta, los propietarios de los predios dominantes, ni comparecen como tales a expresar su voluntad bilateral de constituir la servidumbre y aceptarla respectivamente.

IV.6.) De las declaraciones de los otorgantes en las escrituras públicas

El Decreto-Ley 960 de 1970, es muy explícito al exigir a estos que deben ser claras, precisas y concretas, es así como en el artículo 30, se consagra:

ARTICULO 30. <REDACCIÓN> Las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman. (negrilla y subrayado nuestras)

De tal manera se deben redactar las estipulaciones, pues ellas son la fuente de sus obligaciones y en el caso de no estar de acuerdo con ello, o de existir duda al respecto, debió al momento de su lectura manifestar su aclaración, modificación o corrección, pues de lo contrario se aceptan las declaraciones quedando confirmado con su firma, que es manifestación expresa de aprobación del texto leído, así se desprende del artículo 35 Ibídem:

ARTICULO 35. <LECTURA DE LA ESCRITURA PÚBLICA>. *Extendida la escritura será leída en su totalidad por el Notario, o por los otorgantes, o por la persona designada por estos, quienes podrán aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere y al estar conformes, expresarán su asentamiento. De lo ocurrido se dejará testimonio escrito en el propio instrumento y la firma de los otorgantes demuestra su aprobación.*

IV.7.) De las correcciones en el Registro

Para que procedan las correcciones en el proceso registro, la Oficina de Registro deberá ceñirse al procedimiento establecido para tal fin, contenido éste en el Estatuto de registro - Ley 1579 de 2012, así:

“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 mecánográficos 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.”

Así las cosas, en el evento que en el otorgamiento de un instrumento público no se hubieren dado cuenta los contratantes, que las declaraciones no estaban ajustadas a la esencia, naturaleza e intención de los mismos, estos o sus herederos, actuales propietarios, podrán corregir el documentos que las contiene, por medio de otro instrumento en el cual se plasme lo que debe ser objeto de aclaración.

Al respecto, el Decreto Ley 960/70 en su artículo 102 preceptúa:

“ARTICULO 102. <CORRECCIÓN DE ERRORES DESPUÉS DE LA FIRMA>. *Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección.”*

Lo que aplicado al caso concreto no se da, toda vez como se ha observado en desarrollo de la presente actuación, el error que se pretende atribuir a ésta Oficina de Registro, se encuentra en las estipulaciones voluntarias contenidas en la escritura pública 1748 del 18/09/1975 de la Notaría 1 de Ibagué, ya que no se constituyen en debida forma las servidumbres mencionadas en ella, situación que ésta Oficina no puede asumir como error propio, por cuanto efectivamente no lo fue, y menos salir a su saneamiento por carecer de facultades legales, pues hacerlo sería contrariar el precepto legal contenido en el artículo 49 de la Ley 1579/2012, el cual consagra que el folio de matrícula inmobiliaria debe en todo momento exhibir el real estado jurídico del inmueble que identifica.

Hasta lo aquí estudiado, nos lleva a determinar que las estipulaciones contenidas en la Escritura 1748 citada, eran registralmente imposible de cumplir, pues no dan lugar a dudas o interpretaciones diferentes, toda vez que son concretas y claras, y su inscripción en el registro se hizo conforme a los principios rectores del Decreto Ley 1250/70, hoy Ley 1579 y al principio de la buena fe, el cual impone a los particulares, la obligación de actuar de una manera acorde con los principios constitucionales del respeto a la persona, a su dignidad y la garantía de los derechos que le corresponden, convirtiéndose en una garantía para el ciudadano, tanto en el derecho público como en el derecho privado.

En éste aparte es importante precisar, que las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro, se encuentran contenidas especialmente en el Decreto 2723 de 2014 y Estatuto de Registro - Ley 1579 de 2012, dentro de las cuales no le es dado a los registradores interpretar el contenido de las manifestaciones contenidas en los instrumentos públicos sometidos al proceso de registro, y sobre la base de éstas, generar su inscripción.

V.) Conclusiones

Aplicadas las anteriores consideraciones al presente caso, se observa de manera inequívoca, según las evidencias y siguiendo el orden cronológico de hechos y anotaciones, que ésta oficina de registro, en cumplimiento de sus funciones actuó conforme a derecho, efectuando de manera oportuna y en debida forma la inscripción de los documentos sometidos al proceso de registro, de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin, en el Estatuto de Registro en la época Decreto Ley 1250/1970, hoy Ley 1579/2012, esto es la Escritura 1748 del 18/09/1975 de la Notaría 1 de Ibagué, así como los actos y títulos subsiguientes, reflejados en el tracto registral del folio 35-8091 y sus segregados.

Así las cosas y con el análisis de las evidencias documentales y jurídicas anteriores, se establece que el folio objeto de estudio refleja la real situación jurídica del predio que identifica, tal como lo exige la Ley 1579/12 en su artículo 49 (antes 82 del Decreto 1250 de 1970), que establece:

“Art. 49.- 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.”

Estableciendo ésta Norma, que el folio de matrícula inmobiliaria debe en todo momento exhibir el real estado jurídico del inmueble que identifica, lo que aplicado al caso concreto se observa de manera clara, según las pruebas documentales enunciadas, es decir el folio no presenta inconsistencias que deban ser corregidas.

A su vez en concordancia con lo anterior, la misma Ley en su artículo 46 señala:

“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.”

Así mismo, el Estatuto de Registro preceptúa en su artículo 1º que el registro de la propiedad inmobiliaria tiene como objetivos:

- 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 art. 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”.*

De igual forma, el artículo 8 de la precitada Ley, define la matrícula inmobiliaria como, un folio destinado a la inscripción de actos referentes a un bien raíz determinado y es designada como la identificación que tiene cada inmueble debidamente identificado por sus linderos, área, ubicación o situación, descripción y todos aquellos datos que puedan obtenerse, indicando:

“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”.

Con la normatividad transcrita, se puede observar sin más estudio jurídico, que ésta Oficina de Registro como se dijo con anterioridad, en cumplimiento de sus funciones, actuó conforme a derecho, efectuando según el ordenamiento jurídico, la inscripción de los documentos sometidos al proceso de registro, reflejados en el tracto registral del folio 350-8091 y sus segregados.

Aseveración que encuentra cimiento en el principio de legalidad, contemplado en la en el artículo 3º de la Ley 1579/2012, el cual preceptúa:

“d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción”

Significa lo anterior, que existe un control de legalidad por parte de esta Oficina respecto a los actos sujetos a registro, los cuales deben en todo momento cumplir con los requisitos legales establecidos para su inscripción, lo que aplicado al caso concreto, se dio en debida forma en cuanto a su inscripción se trata, tal y como lo establece el artículo 16 de la 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 1º. 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. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.”

Lo anterior muestra que esta Oficina de Registro, siempre ha sido respetuosa de las normas, garantista y apegada a los fundamentos de hecho y de derecho que circunscriben cada acto e instrumento público sometido al proceso de registro.

Del Principio de la buena fe de los terceros

Para el caso particular, es importante referirnos al principio de la buena fe, el cual impone a las autoridades y a los particulares, la obligación de actuar de una manera acorde con los principios constitucionales del respeto a la persona, a su dignidad y la garantía de los derechos que le corresponden, convirtiéndose en una garantía para el ciudadano, tanto en el derecho público como en el derecho privado.

Precisamente y en acatamiento al principio establecido en la Ley 1437/2011, así como en cumplimiento del artículo 83 de la Constitución Política, esta Oficina de Registro presume la buena fe de los intervinientes en los actos escriturarios, inscritos con posterioridad al registro de la Escritura Pública 1748 del 18/9/1975 de la Notaría 1 de Ibagué, esto es la anotación 6 - “*Compraventa parcial 4 hectáreas 8722.4M2*”, contenido en la Escritura Pública No. 791 del 20/04/1990 de la Notaría 3 de Ibagué, que dio origen a un nuevo predio; la anotación 10 - “*Adjudicación liquidación sociedad conyugal*”, contenido en la Escritura Pública No. 5479 del 29/12/1994 de la Notaría 1 de Ibagué, 11 - “*Adjudicación liquidación comunidad*”, contenido en la Escritura Pública No. 5479 del 29/12/1994 de la Notaría 1 de Ibagué, que dio origen a tres nuevos predios y la anotación 13 - “*Rectificación escritura 1748*” contenido en la escritura 4969 del 23/12/1996, que dio origen a un nuevo predio, gozan de la presunción de legalidad hasta que una autoridad competente declare lo contrario, conforme el principio de Legitimación, contenido en la Ley 1579/2012 y principio de la buena fe, sobre el que se deben basar todas las actuaciones de los particulares, de tal manera que las partes interesadas tengan la convicción que su conducta dentro del contrato es recta y honesta, o hasta que se demuestre o declare lo contrario ante la instancia o autoridad competente.

En lo privado, los particulares deben conducirse en todas sus actuaciones según el principio de la buena fe, las partes deben comportarse con lealtad, lo que se traduce, en el respeto de los derechos ajenos y en el no abuso de los propios, pues el abuso de las posiciones dominantes, rompe el equilibrio contractual.

Así las cosas, la buena fe se constituye en una manifestación de mutua confianza entre las partes al suscribir un título traslativo de dominio, como en este caso; pues supone la conciencia y la seguridad de estar negociando con el propietario sobre el cual recaen todos los derechos del bien inmueble y sin limitación alguna, así como de la inexistencia de fraude u otro vicio en el acto o contrato celebrado.

De conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, la buena fe se presume en las actuaciones de los particulares, de tal suerte que durante el proceso administrativo iniciado surjan con contundencia, motivos de duda en la legitimidad de sus actuaciones.

Es así como en cumplimiento de éste precepto Constitucional, ésta Oficina de Registro presume la buena fe de los intervinientes en los actos escriturarios. Lo anterior, por cuanto este despacho no puede: 1.) Vulnerar derechos de terceros que figuran inscritos en los folios de matrícula segregados del mayor extensión 350-8091, 2.) Asumir responsabilidades que no le corresponden y 3.) Trasmitir cargas adicionales que no están en la obligación de soportar los terceros adquirentes de buena fe, cuyos actos fueron otorgados y registrados conforme a derecho, amparados de una presunción de legalidad.

Sobre la buena fe, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cúcuta, en Sentencia del fecha 15/05/2015, cuyo magistrado ponente fue el Dr. Julián Sosa Romero, manifestó: *"La buena fe, ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, para efectos metodológicos se apellida como "buena fe subjetiva" y "buena fe objetiva", sin que por ello se lesione su concepción unitaria. La primera propende por el respeto de una determinada apariencia que ha sido forjada con antelación, o por una creencia o confianza específicas que se han originado en un sujeto, en el sentido de estar actuando con arreglo a derecho, sin perjuicio de que se funden, en realidad, en un equívoco; la segunda, trasciende el referido estado psicológico, se traduce en una regla orientadora del comportamiento que atañe al dictado de precisos deberes de conducta que, por excelencia, se proyectan en la esfera prenegocial y negocial, en procura de la satisfacción y salvaguarda de intereses ajenos.*

Sobre la buena fe cualificada la Corte Constitucional dijo:

Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa. Subrayado fuera de texto.

(...)La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: "Error communis facit jus", y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que "Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa.

(...) "El derecho antiguo al decir que un error común creaba derecho, pretendió gobernar con otro criterio la buena fe exenta de culpa. Para ello se llegó al extremo de expropiar el derecho al titular verdadero para adjudicarlo a quien había obrado con una fe exenta de culpa, vale decir, convirtió lo que resultó aparente, en realidad, o lo que es lo mismo, el propio orden jurídico creaba por sus propias energías el derecho o situación que realmente no existía".

Entonces se concluye que, a diferencia de la buena fe simple que exige solo una conciencia recta y honesta, la buena fe cualificada o creadora de derecho exige dos elementos a saber: uno subjetivo y otro objetivo. El primero hace referencia a la conciencia de obrar con lealtad, y el segundo exige tener la seguridad de que el tradente es realmente el propietario, lo cual exige averiguaciones adicionales que comprueben tal situación. Es así que, la buena fe simple exige solo conciencia, mientras que la buena fe cualificada exige conciencia y certeza.

(...) Pero, para su aplicación, en los casos en que se convierte en real un derecho o situación jurídica aparentes, para satisfacer las exigencias de buena fe, se requiere el cumplimiento de los siguientes elementos:

"a) Que el derecho o situación jurídica aparentes, tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona prudente o diligente no pueda descubrir la verdadera situación. La apariencia de los derechos no hace referencia a la acreencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijieran que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error común a muchos.

"b) Que la adquisición del derecho se verifique normalmente dentro de las condiciones exigidas por la ley; y

"c) Finalmente, se exige la concurrencia de la buena fe en el adquirente, es decir, la creencia sincera y leal de adquirir el derecho de quien es legítimo dueño". (Negrilla y subrayado fuera de texto)

La Fe Pública Registral

La fe pública registral es la creencia en la integridad de los documentos como medios de prueba en virtud de la confianza que la colectividad tiene de que han sido producidos conforme a las normas legales y que tiene por objeto fundamental, establecer que el Registro no es sólo exacto, sino que también íntegro y que en consecuencia, cualquiera puede confiar en sus declaraciones incontrovertibles e indiscutibles en beneficio de los terceros adquirentes que hayan confiado en ellas.

Corolario a lo anterior y como fundamento de la fe pública registral, encontramos los principios del registro inmobiliario, consagrados en la Ley 1579 de 2012, así:

"**Artículo 3º 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. El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la Ley lo autorice.
- 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;
- c) *Prioridad o rango.* El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

- d) *Legalidad. Sólo 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."*

Se colige entonces, que el principio de la buena fe registral está orientado a proteger y garantizar a los titulares del derecho real de dominio y a los titulares de todos aquellos derechos que surjan con ocasión de la celebración de actos o contratos, garantizando la presunción de veracidad del registro inmobiliario y la confianza que tiene la comunidad sobre la realidad de éste, sin el cual, no habría forma alguna en que la sociedad pudiera confiar en lo que en el registro inmobiliario se consigna.

Finalmente y descendiendo al caso que nos ocupa, es de vital importancia precisar sobre qué es la matrícula inmobiliaria? y para qué sirve en el proceso de registro?; la respuesta la encontramos en el artículo 8° del estatuto de Registro - Ley 1579 de 2012, transcrito en párrafos, que define la matrícula inmobiliaria como un folio destinado a la inscripción de actos referentes a un bien raíz determinado y es designada como la identificación que tiene cada inmueble debidamente identificado por sus linderos, área, ubicación o situación, descripción y todos aquellos datos que puedan obtenerse.

La misma norma preceptúa, que la matrícula inmobiliaria es única según el artículo 3°. Literal 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.* (negritas y subraya nuestras)

Es el folio de matrícula en donde se inscriben los actos de registro lo cual se hace de manera histórica, siguiendo un orden cronológico de acuerdo al ingreso (turno de radicación) que es el principio de prioridad o rango.

Así las cosas, ésta Oficina se abstiene de efectuar la corrección solicitada por la señora Carmen Laserna Philips, por cuanto lo inscrito en el folio 350-8091, corresponde a la evidencia documental registrada según lo establecido en el artículo 46 de la ley 1579 de 2012, en virtud de las estipulaciones contenidas en ellas y teniendo en cuenta que:

- a. Ésta Oficina de Registro, en cumplimiento de sus funciones actuó conforme a derecho, efectuando de manera oportuna y en debida forma la inscripción de la Escritura Pública 1748 del 18/09/1975 de la Notaría Primera de Ibagué, sometida al proceso de registro, de conformidad con el procedimiento establecido para tal fin en el Estatuto de Registro de la época - Decreto Ley 1250/70, hoy Ley 1579/2012.
- b. Para ésta Oficina, los presuntos errores contenidos en el precitado instrumento público, devienen exclusivamente de las erradas declaraciones contenidas en la cláusula cuarta de la Escritura 1748/1975, estipulaciones legales que no tienen el alcance en cuanto a los requisitos de su constitución, para que sean llevados como acto inscrito al respectivo folio de matrícula.

- c. Es una situación que éste Despacho no puede asumir como error propio, por cuanto efectivamente no lo fue, y menos salir a su saneamiento por carecer de facultades legales, pues hacerlo sería contrariar el precepto legal contenido en el artículo 49 de la Ley 1579/2012.
- d. Acceder a la pretensión de la accionante, es afectar derechos de terceros inscritos en los folios segregados del 350-8091, quienes desconocen las consecuencias de actos jurídicos que no estuvieron en capacidad de conocer oportunamente, toda vez que éstos no tuvieron conocimiento oportuno de las presuntas servidumbres que gravaban la matrícula inmobiliaria 350-8091 y los predios segregados de éste, al momento de suscribir los instrumentos públicos que los vinculaban, pues el precitado folio reflejaba una tradición completamente saneada, en la que confiaron y conforme a la cual, actuaron.
- e. Los actos inscritos de forma posterior a la Escritura 1748/1975, se presumen válidos, es decir, se encuentran amparados de "*presunción de legalidad*", que en el caso de ser lo contrario, ésta Oficina no podría revocarlos de manera unilateral, pues serán los interesados quienes deban desvirtuarla y consecuentemente la jurisdicción competente, deberá decretarla.
- f. Los interesados pueden actualmente solicitar ante la justicia ordinaria que les reconozca el derecho a las servidumbres mencionadas en la cláusula cuarta de la Escritura Pública 1748 del 18/09/1975 de la Notaría Primera de Ibagué, y gravar con ellas los predios que consideren deban ser afectados con las mismas, o bien que de común acuerdo los propietarios de las fincas involucradas la constituyan mediante escritura pública.

Correcciones en el folio de matrícula 350-8091

Sobre la base de las evidencias documentales que conforman la historia jurídica del predio y la normatividad aplicable al asunto objeto de la petición, es procedente ordenar corregir el folio de matrícula inmobiliaria 350-8091, en los siguientes aspectos:

1. Folio 350-8091

- a. Anotación 1 – Incluir en el comentario del acto: "Cláusula segunda: De esta venta se excluyen los siguientes predios: a) Un lote con extensión aproximada de 8 hts, b) Un lote con extensión aproximada de 10 hts, c) Una zona de 6mts de ancho medidos 3mts a cada lado del eje de la acequia No. 5".
- b. Anotación 11 – Incluir en el comentario del acto: "Para Alfonso Lopera Rubio el predio denominado Corinto Lote 2. Para la señora Argenis los predios denominados Corinto Lote 1 y Corinto Lote 2A"
- c. Anotación 13 – complementar el comentario del acto, incluyendo seguido del existente: " Mirador y determina linderos técnicos del lote CORINTO, vendido a Alfonso Lopera Rubio mediante Esc. 1748/1975"
- d. En el campo matriz y segregaciones: Incluir folio mayor extensión 350-78032

2. **Folios 350-114309 y 350-114310:** Corregir la anotación origen de cada uno, toda vez que figura que éstas se originan de la anotación 12 del folio 350-8091 - acto aclaración, siendo lo correcto que se derivan de la anotación 11 del mismo folio – acto Adjudicación liquidación de comunidad.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la corrección solicitada por la señora Carmen Laserna Phillips, mediante Oficio de fecha 16 de octubre de 2018, radicado No. 3502018ER05693 del 16 de octubre de 2018, conforme lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.

SEGUNDO: CORREGIR los folios de matrícula 350-8091, 350-114309, 350-114310 y 350-78032, de conformidad con lo considerado, así:

1. Folio 350-8091

- a) Anotación 1 – Incluir en el comentario del acto: “Clausula segunda: De esta venta se excluyen los siguientes predios: a) Un lote con extensión aproximada de 8 hts, b) Un lote con extensión aproximada de 10 hts, c) Una zona de 6mts de ancho medidos 3mts a cada lado del eje de la acequia No. 5”.
- b) Anotación 11 – Incluir en el comentario del acto: “Para Alfonso Lopera Rubio el predio denominado Corinto Lote 2. Para la señora Argenis los predios denominados Corinto Lote 1 y Corinto Lote 2A”
- c) Anotación 13 – complementar el comentario del acto, incluyendo seguido del existente: “ Mirador y determina linderos técnicos del lote CORINTO, vendido a Alfonso Lopera Rubio mediante Esc. 1748/1975”
- d) En el campo matriz y segregaciones: Incluir folio mayor extensión 350-78032

2. Folios 350-114309 y 350-114310: Corregir la anotación origen de cada uno, toda vez que figura que éstas se originan de la anotación 12 del folio 350-8091 - acto aclaración, siendo lo correcto que se derivan de la anotación 11 del mismo folio – acto Adjudicación liquidación de comunidad.

3. Folio 350-130860: En el campo dirección, incluir el nombre del predio – “EL MIRADOR”

4. Folio 350-78032

- a) Anotación 6 – Incluir en el comentario del acto: “Clausula segunda: De esta venta se excluyen los siguientes predios: a) Un lote con extensión aproximada de 8 hts, b) Un lote con extensión aproximada de 10 hts, c) Una zona de 6mts de ancho medidos 3mts a cada lado del eje de la acequia No. 5”.
- b. En el campo matriz y segregaciones: Incluir folio segregado 350-8091, que se origina de la anotación 6 del 350-78032.

TERCERO: EFECTUAR las salvedades de ley en los folios de matrícula inmobiliaria número 350-8091, 350-114309, 350-114310 y 350-78032, según lo expuesto en la parte motiva de esta resolución.

CUARTO: REMITIR copia de este acto administrativo al Grupo de Gestión Documental para que se digitalice y glose al turno de corrección 2018-350-3-2590.

QUINTO: NOTIFICAR la presente Resolución a la peticionaria CARMEN LASERNA PHILLIPS, a terceros determinados en los folios de matrícula 350-8091, 350-78032, 350-80473, 350-8803 y sus segregados, a las personal jurídicas: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DEMOMINADO "FIDEICOMISO CORINTO", CASTA AGROINDUSTRIAL GANADERA S.A., FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. FIDUOCCIDENTE S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE-CORINTO, PROMOTORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y LOGISTICA DE IBAGUE S.A.S. ZONA FRANCA DE IBAGUE, INVERBOD S.A.S, GRASAS Y DERIVADOS DE COLOMBIA S.A.S – GRASDECOL S.A.S., LEASING CORFICOLOMBIANA S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., INVERSIONES CAFÉ GRANADA S.A.S, SERVICIOS FUNERARIOS COOPERATIVOS DEL TOLIMA – SERFUNCOOP, INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES - INCO, SOCIEDAD GUILLERMO LASERNA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN SU CONDICIÓN DE VOCERA Y TITULAR DEL FIDEICOMISO "ARBOLEDA DEL CAMPESTRE UNO", MUNICIPIO DE IBAGUÉ, SOCIEDAD LA VOZ DEL TOLIMA LTDA, INMOBILIARIA CALATRABA S.A.S., ARIASL Y CIA E EN C, INMOBILIARIA EL RODEO S.A.S, a través de sus representantes legales y/o apoderados, a los señores LOPERA RUBIO ALFONSO y/o SUS HEREDEROS, AGUDELO SANCHEZ MISAE, ECHEVERRY MISAS HERNAN, ARIAS RICO SILVESTRE, RODRÍGUEZ GUZMÁN LUIS EDUARDO, CHARRY PARRA OSCAR EDUARDO, LASERNA PINZON GUILLERMO y/o SUS HEREDEROS, y a terceros inciertos e indeterminados que puedan resultar afectados con la decisión, de conformidad con los artículos 65 y s.s. de la Ley 1437 de 2011, de conformidad con los artículos 65 y s.s. de la Ley 1437 de 2011.

SEXTO: COMUNICAR la presente Resolución al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, para lo de su competencia.

SÉPTIMO: RECURSOS Contra la presente decisión procede el Recurso de Reposición ante este Despacho y el de Apelación para ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, conforme la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

OCTAVO: VIGENCIA Y PUBLICACIÓN. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y se publicará en la página web Institucional.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

Dada en Ibagué a los 05 DIC 2019


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
Registradora Principal de II.PP.

Proyectó: LilianaM5185701/10/2019