

Resolución No. 162 del 11 DIC 2019

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

EXPEDIENTE 2019-350-AA-08

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 y 60 inciso 2° 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 Y ANTECEDENTES:

Con Auto No. 18 de fecha 23/08/2019, ésta Oficina de Registro inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704, folio que fue bloqueado con el turno de corrección 2019-350-3-1491.

En el auto de apertura se dijo:

"CONSIDERANDO QUE

Con turno de corrección 2019-350-3-1491 de fecha 27 de mayo de 2019, la señora María del Pilar Sandoval Rincón, identificada con cédula de ciudadanía 38.251.281, en nombre y representación de los señores Ernestina Sandoval Rincón, Carlos Julio Sandoval Rincón y Pedro Nel Sandoval Rincón, herederos de la señora María de los Ángeles Contreras de Parra, solicita a ésta Oficina de Registro: "Al solicitar un certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula 350-4704 no figura a nombre de la propietaria la señora ERNESTINA RINCON LOZANO no figura a nombre de ella, sino a nombre de la persona a la que ella les vendió una parte de la propiedad como figura en la anotación 003 del 04-08-1970 según escritura 1152 del 04-08-1970. En esta escritura dice claramente que ella se reserva el derecho de propiedad de 12.18mt. Cordialmente solicito corregir dicha escritura"

De conformidad con la solicitud, ésta oficina de Registro determinó dar inicio a una Actuación Administrativa, con el fin de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula 350-4704.

Por lo tanto y en aras de establecer las no conformidades del precitado folio, se procederá a verificar y confrontar la información contenida en el Sistema de Información Registral – SIR con el archivo de antecedentes registrales – expedientes en la que se encuentran digitalizados los instrumentos públicos soporte de las anotaciones de los folios objeto de estudio."

II. INTERVENCIÓN DE LOS INTERESADOS

En el Auto de Apertura se ordenó comunicar el inicio de la Actuación Administrativa a la señora María del Pilar Sandoval Rincón, quien actúa en nombre y representación de los señores Ernestina Sandoval Rincón, Carlos Julio Sandoval Rincón, Pedro Nel Sandoval Rincón, según autorización suscrita por los mencionados ciudadanos (folio 3-4), y a terceros 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.

El proceso de comunicación del Auto 18 del 23/08/2019, se surtió así:

A la señora María del Pilar Sandoval Rincón, mediante oficio 3502019EE04814 del 28/08/2019 (folio 16), según certificación de entrega 472, del día 29/08/2019 (folio 19).

A terceros inciertos e indeterminados, mediante publicación en cartelera de ésta Oficina (folio 17) y en la página web de la entidad, conforme el artículo 69 de la Ley 1437/2011, la cual se hizo el 28/08/2019, según certificación de publicación página web que obra en el expediente (folio 18), quienes a la fecha en que se resuelve esta actuación, guardaron silencio.

III. PRUEBAS

Se tienen como pruebas las que se relacionan a continuación:

1. Folio de matrícula 350-4704 (folios 10-12) y sus antecedentes
2. Hoja de ruta tradición del folio 350-4704 (folio 13)

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

- a.) 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

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

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 (...)"

b.) Del folio objeto de estudio

El folio de matrícula inmobiliaria 350-4704, identifica un predio ubicado entre las calles 11 y 12, del Municipio de Ibagué, Departamento del Tolima. Presenta a la fecha catorce (14) anotaciones a saber:

Anotación 1. Nació a la vida jurídica con el acto de "Compraventa", contenido en la Escritura Pública No. 1542 de fecha 30/12/1957 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, **DE:** Municipio de Ibagué, **A:** Rincón Lozano Ernestina, registrada por ésta Oficina el 3/2/1958, con radicado S/N.

Anotación 2. Escritura Pública No. 1744 de fecha 12/9/08 de la Notaria Segunda de Ibagué Tolima, acto "Protocolización construcción", **A:** Rincón Lozano Ernestina, registrada por ésta Oficina el 27/9/1957, con radicado S/N.

Anotación 3. Escritura Pública No. 1162 de fecha 4/8/1970 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, acto "Compraventa", **DE:** Rincón Lozano Ernestina **A:** Contreras de Parra María de los Ángeles, registrada por ésta Oficina el 19/9/1970, con radicado S/N.

Anotación 4. Oficio 277 de fecha 17/4/1979 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, medida cautelar "Embargo", **DE:** Parra C. Jesús Antonio **A:** Contreras María de los Ángeles, registrado por ésta Oficina el 19/4/1979, con radicado S/N.

Anotación 5. Sentencia S/N de fecha 3/10/1980 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, acto "Adjudicación separación de bienes", **A:** Contreras de Parra María de los Ángeles, Parra Jesús Antonio, registrada por ésta Oficina el 14/11/1980, con radicado 06053.

Anotación 6. Oficio 246 de fecha 25/2/1981 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, cancelación "Embargo anotación 4", **DE:** Parra C. Jesús Antonio **A:** Contreras María de los Ángeles, registrado por ésta Oficina el 25/2/1981, con radicado 1171.

Anotación 7. Escritura Pública 3457 de fecha 19/12/1980 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, acto "Compraventa", **DE:** Parra Varela Jesús Antonio **A:** Palacio Orjuela Jesús Mario, registrada por ésta Oficina el 25/2/1981, con radicado 00559.

Anotación 8. Escritura Pública No. 1745 de fecha 23/7/1981 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, acto "Compraventa", **De:** Palacio Orjuela Jesús Mario **A:** Contreras de Parra María de los Ángeles, registrada por ésta Oficina el 31/7/1981, con radicado 04187.

Anotación 9. Oficio 2375 de fecha 27/11/1998 del Juzgado Sexto de Familia de Ibagué Tolima, medida cautelar "Embargo acción personal – Sucesión simple e intestada", **A:** Sucesión Simple e intestada de María de los Ángeles Contreras, registrado por ésta Oficina el 3/2/1999, con radicado 1999-1808.

Anotación 10. Oficio 1973 de fecha 18/10/2000 del Juzgado Sexto de Familia de Ibagué Tolima, cancelación "Embargo acción personal – Sucesión Oficio 2375 del 27-11-98", **A:** Sucesión Simple e intestada de María de los Ángeles Contreras, registrado por ésta Oficina el 4/4/2001, con radicado 2001-4863.

Anotación 11. Oficio 0771 de fecha 2/4/2001 del Juzgado Sexto de Familia de Ibagué Tolima, Aclaración "Oficio 1973 del 18-10-2000 en cuanto a citar número del oficio del embargo que ordena cancelar Of. 2375 del 27-11-98", **A:** Sucesión Simple e intestada de María de los Ángeles Contreras, registrado por ésta Oficina el 4/4/2001, con radicado 2001-4864.

Anotación 12. Sentencia S/N de fecha 30/10/2001 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Ibagué Tolima, acto "Adjudicación en Sucesión", **DE:** Contreras María de los Ángeles **A:** Parra Contreras Sofía, Parra Contreras Miguel Antonio, Parra Contreras Trinidad, registrada por ésta Oficina el 15/1/2002, con radicado 2002-527.

Anotación 13. Oficio S/N de fecha 14/1/2002 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Ibagué Tolima, Aclaración "Sucesión en cuanto a número de cédula de los adjudicatarios", **DE:** Contreras María de los Ángeles **A:** Parra Contreras Sofía, Parra Contreras Miguel Antonio, Parra Contreras Trinidad, registrado por ésta Oficina el 15/1/2002, con radicado 2002-529.

Anotación 14. Resolución 20160206000069 de fecha 4/3/2016 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales de Ibagué, medida cautelar "Embargo por impuestos nacionales", **DE:** Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN **A:** Parra Contreras Miguel Antonio, registrado por ésta Oficina el 7/3/2016, con radicado 2016-350-6-4479.

c.) De la actuación administrativa para el caso en concreto:

El asunto central de la actuación tiene que ver con el hecho de que ésta Oficina de Registro efectuó el día 19/09/1970 en el Libro 1o. Par, Tomo 3º, Folio 344, Partida No. 1184, la inscripción como anotación tres (3) de la Escritura Pública 1162 de fecha 4/8/1970 de la Notaría Primera de Ibagué – Tolima, contentiva del acto "Compraventa" de parte del predio que se identifica con el folio de matrícula 350-4704, **DE:** Rincón Lozano Ernestina, **A:** Contreras María de los Ángeles.

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

Del análisis del registro anterior, se estableció que:

1. Ésta Oficina omitió efectuar apertura del folio de matrícula correspondiente a la venta contenida en la precitada escritura, toda vez que como se evidencia de las estipulaciones contenidas en ella, se trata de una venta parcial, así:

Anotación No. 3 – HOJA DE RUTA - Folio de matrícula 350-4704

 HOJA DE RUTA TRADICION - INSCRIPCION - LINDEROS		
No. de Radicación 79=01800	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS CIRCULO DE IBAGUE	No. de Matrícula 350=0004704. =
PREDIO URBANO <input checked="" type="checkbox"/> Dirección : LOTE .- Calle 11 y 12 Ibagué.		Con base en las siguientes matrículas
PREDIO RURAL <input type="checkbox"/> Nombre		DE LA 1/58 Ib. Folio A 206# 82. =
03	19=9=70 Escritura No. 1162 de 4 de Agosto de 1.970, de la Notaria Primera de Ibagué.- Compraventa.- De : Rincon Lozano, Ernestina A : Contreras de Parra, Maria de los Angeles Valor \$ 15.000.00 Libro 1o.Par, tomo 3o.folio 344 No.1184.=	Mod. Adq. Comp. Vent. 101X De

Transcripción anotación 3 folio 350-4704 - Escritura 1162/1970 - Libro 1o. Par, Tomo 3º, Folio 344, Partida No. 1184

No 1.184 - Ibagué septiembre 19 de 1.970. Por escritura número 1.162 de 4 de agosto de 1.970 Notaria la de Ibagué, ERNESTINA RINCON LOZANO con cedula número 28.541.973 de Ibagué, vende a MARIA DE LOS ANGELES CONTRERA DE PARRA el derecho de dominio pleno y la posesión efectiva que tiene y ejerce sobre un lote de terreno desprendido de otro de mayor extensión que ubica en la esquina S.E. de la Cuesta de Chapinero entre calles 11 y 12 del área urbana de esta ciudad con mejoras consistentes en casa de habitación de construcción de material, techada con tejas de zinc, constante de 4 piezas, servicio sanitario, instalaciones de agua luz, alcantarillado, alberca lavadero, un puro de constención y otras dependencias y anexidades alinderado así: Por el norte en extensión de 15.00 metros con la cuesta de Chapinero, por el sur en extensión de 15.00 metros con propiedad de "aricio Alvarez, por el oriente en extensión de 16.55 metros con propiedad de Alcira Pinilla, y por el occidente con propiedad que se reserva la señora Ernestina Rincon Lozano. Adquirio por compra que hizo en mayor extensión al Municipio de Ibagué, por escritura 1:542 de 20 de diciembre de 1.957 Notaria la de Ibagué, registrada el 3 de febrero de 1.958, libro 1o par, tomo 1o folio 229 partida 113, atricula tomo 1o/58, Ibagué folio 206, número 82, y las mejoras relacionadas por haberlas establecido con dineros de su propio peculio y mediante su esfuerzo personal. Esta venta por la suma de \$ 15.000,00 en contado. Número del predio 4/458.-

[Firma]
EL REGISTRADOR,

2. Con la omisión anterior, fue viable en el precitado folio (350-4704), el registro de los siguientes actos:

- a. Medida Cautelar "Embargo" contenido en el Oficio 277 de fecha 17/4/1979 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, **DE:** Parra C. Jesús Antonio, **A:** Contreras María de los Ángeles. (anotación 4)

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

- b. Modo de adquisición "Adjudicación separación de bienes", contenida en la Sentencia S/N de fecha 3/10/1980 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, **A:** Contreras de Parra María de los Ángeles, Parra Jesús Antonio (anotación 5)
- c. Cancelación "Embargo", contenido en Oficio 246 de fecha 25/2/1981 del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, **DE:** Parra C. Jesús Antonio, **A:** Contreras María de los Ángeles (anotación 6)
- d. Modo de adquisición "Compraventa", contenida en la Escritura Pública 3457 de fecha 19/12/1980 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, **DE** Parra Varela Jesús Antonio, **A:** Palacio Orjuela Jesús Mario (anotación 7).
- c. Modo de adquisición "Compraventa", contenida en la Escritura Pública 1745 de fecha 23/7/1981 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, **DE:** Palacio Orjuela Jesús Mario, **A:** Contreras de Parra María de los Ángeles (anotación 8).
- d. Medida Cautelar "Embargo" contenido en el Oficio 2375 de fecha 27/11/1998 del Juzgado Sexto de Familia de Ibagué Tolima, **A:** Sucesión Simple e intestada de María de los Ángeles Contreras (anotación 9).
- e. Cancelación "Embargo", contenido en Oficio 1973 de fecha 18/10/2000 del Juzgado Sexto de Familia de Ibagué Tolima, **A:** Sucesión Simple e intestada de María de los Ángeles Contreras (anotación 10)
- f. Aclaración, contenida en Oficio 0771 de fecha 2/4/2001 del Juzgado Sexto de Familia de Ibagué Tolima, **A:** Sucesión Simple e intestada de María de los Ángeles Contreras (anotación 11)
- g. Modo de adquisición "Adjudicación en Sucesión", contenida en la Sentencia S/N de fecha 30/10/2001 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Ibagué Tolima, **DE:** Contreras María de los Ángeles **A:** Parra Contreras Sofía, Parra Contreras Miguel Antonio, Parra Contreras Trinidad (anotación 12).
- h. Aclaración, contenida en Oficio S/N de fecha 14/1/2002 del Juzgado Octavo Civil Municipal de Ibagué Tolima, **DE:** Contreras María de los Ángeles **A:** Parra Contreras Sofía, Parra Contreras Miguel Antonio, Parra Contreras Trinidad (anotación 13)
- i. Medida Cautelar "Embargo" contenido en la Resolución 20160206000069 de fecha 4/3/2016 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales de Ibagué, **DE:** Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN **A:** Parra Contreras Miguel Antonio (anotación 14).

Conforme lo preceptúa en el artículo 2 de la Ley 1579 de 2012, la función registral se encuentra cimentada en los siguientes 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 artículo 756 del Código Civil;*
- b.) *Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;*
- c.) *Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.*

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

Como lo ha manifestado en diferentes ocasiones la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, *"La función de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - claro está - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del "principio de publicidad", impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador.*

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica" (subraya nuestra)

El propósito configurado en el artículo 2° del Estatuto de Registro, es propender porque la situación jurídica del bien inmueble se encuentre reflejada en el folio de matrícula que lo identifica y a su vez esté disponible para quien lo requiera.

La entidad encargada de llevar el registro de la propiedad inmueble es la Superintendencia de Notariado y Registro por conducto de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, quienes con el proceso de calificación evalúan el instrumento público sometido a registro de manera que se verifica si cumplen con los requisitos legales establecidos en el Estatuto Registral. (Ley 1579 de 2012).

Una vez inscrito el documento se cumple con el objetivo de dar publicidad a los actos que contengan derechos reales sobre bienes inmuebles a través de la expedición del respectivo certificado de tradición.

El principio de publicidad en registro va ligado a los principios constitucionales de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe, es así que la Corte Constitucional en la Sentencia C- 185 de 2003 dijo lo siguiente:

"(...)El alcance del principio de publicidad registral y de la seguridad jurídica.

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

En este sentido, las normas legales que desarrollan el principio de publicidad registra, además de constituir un desarrollo del principio de libertad de configuración normativa del legislador y estar amparadas por la presunción de constitucionalidad, se constituyen en desarrollo normativo de los artículos 58 (derechos adquiridos) y 333 (libertad de empresa) y concretan los principios y derechos de los artículos 20 (derecho a la información), 23 (derecho de petición), 74 (libre acceso a los documentos públicos) y 209 (principio de publicidad de la función pública) de la Constitución.

5. Así mismo, considera la Corte que el mandato del artículo 54 del Decreto Ley 12050 de 1970 (demandado), que obliga a las autoridades de registro a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula inmobiliaria de los bienes sujetos a registro, constituye una expresión más que obvia del principio de publicidad registral.

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

Igualmente, considera que en esta disposición el Legislador delegado calificó de manera especial el principio de publicidad registral al imponer al registrador la obligación de realizar una certificación fiel, lo que implica que la información a publicar deberá ser exacta, verdadera y reveladora; y total, lo que implica que dicha información deberá ser completa.

Son entonces los principios de fidelidad y de integridad de la información registral los que mediante la publicidad, permiten que el sistema de producción erigido sobre el reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales, pueda funcionar de manera adecuada. (...)" (negrilla fuera del texto)

Según lo anterior, con base en el principio de publicidad, fidelidad e integridad es que los Registradores deben velar porque la información contenida o reflejada en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria sea lo más verás y exacta.

Sin embargo, en el registro de instrumentos públicos, como se menciona con anterioridad, es posible que se presenten inconsistencias que vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información contenida en los folios de matrícula, tal y como sucede en este caso, donde en la Escritura Publica 1162 del 4/8/1970 de la Notaria Primera de Ibagué radicada y sometida al proceso de registro, suscrita entre las partes, como "Compraventa de parte del predio que se identifica con el folio de matrícula 350-4704" ésta Oficina no efectuó oportunamente la apertura del folio correspondiente al acto en ella contenido.

V. CONCLUSIÓN

Derivado de lo anterior y con base en el estudio jurídico efectuado, se establece con mediana claridad que el folio de matrícula 350-4704 no refleja la real situación jurídica del predio que identifica, toda vez que presenta inconsistencias de orden legal y sobre el particular la Ley 1579 de 2012, establece en su artículo 3º – principios, que son reglas fundamentales que le sirven de base al sistema registral

- *Rogación...*
- **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;*
- *Prioridad o rango...*
- **Legalidad.** *Sólo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;*
- *Legitimación*
- *Tracto sucesivo...*

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.

Es así como del Principio "Especialidad", se infiere que cada unidad inmobiliaria o predio debe tener su único y propio folio de matrícula que lo identifique, tal y como lo determina la Ley 1579 de 2012 en su artículo 49:

"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."

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 no se observa, según las pruebas documentales enunciadas, inconsistencias, que serán corregidas con la presente Actuación.

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

En consecuencia, y atendiendo al principio de publicidad y legalidad de los documentos sometidos a registro, es decir, la Escritura Pública 1162 del 4/8/1970, otorgada por las señoras RINCON LOZANO ERNESTINA y CONTRERAS DE PARRA MARIA DE LOS ÁNGELES, registrada como anotación 3 de la matrícula inmobiliaria 350-4704, y teniendo en cuenta que las once (11) inscripciones registrales siguientes, corresponden a actos que vinculan el mismo predio objeto de venta en la precitada escritura (1162), ésta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ordenará:

- a. Dejar como número de identificación registral la matrícula inmobiliaria **350-4704** al bien inmueble objeto del acto compraventa, contenido en la Escritura Pública 1162 de fecha 4/8/1970 de la Notaria Primera de Ibagué, DE: Rincón Lozano Ernestina A: Contreras de Parra María de los Ángeles.
- b. Incluir en el campo cabida y linderos, la descripción del predio objeto de compraventa - **Matrícula 350-4704**, según escritura 1162/1970.

No 1.184.-Ibagué septiembre 19 de 1.970.-Por escritura numero 1.162 de 4 de agosto de 1.970 Notaria la de Ibagué, ERNESTINA RINCON LOZANO con cedula numero 28.543.973 de Ibagué, vendió a MARIA DE LOS ANGELES CONTRERA DE PARRA el derecho de dominio pleno y la posesión efectiva que tiene y ejerce sobre un lote de terreno desprendido de otro de mayor extensión que ubica en la vía S.E. de la Cuesta de Chapinero entre calles 11 y 12 del área urbana de esta ciudad con mejoras consistentes en casa de habitación de construcción de material techado con tejas de zinc, constante de 3 piezas, servicio sanitario, instalaciones de agua fría, alcantarillado, alberca lavadero, un muro de contención y otras dependencias y anejos al linderado así: Por el norte en extensión de 15.00 metros, con la Cuesta de Chapinero, por el sur en extensión de 15.00 metros con propiedad de "Arciso Alvarez, por el oriente en extensión de 16.55 metros con propiedad de Alcira Pinilla, y por el occidente con propiedad que se reserva la señora Ernestina Rincón Lozano.-Adquirido por compra que hizo en mayor extensión al Municipio de Ibagué, por escritura 1.542 de 20 de diciembre de 1.957 Notaria la de Ibagué, registrada el 3 de febrero de 1.958, libro lo par, tomo lo, folio 229 partida 113, matrícula tomo lo/58, Ibagué folio 206, numero 82, y las mejoras relacionadas por haberlas establecido con dineros de su propio peculio y mediante su esfuerzo personal. Esta venta por la suma de \$ 15,000,00 enote de contado. Numero del predio 4/458.-

[Firma manuscrita]
EL REGISTRADOR,

- c. Incluir en el campo complementación del folio 350-4704, como título de antecedente registral, la anotación 1 del nuevo folio, que identificará el de mayor extensión, y que corresponde a:

"Escritura Pública No. 1542 de fecha 30/12/1957 de la Notaria Primera de Ibagué, acto "Compraventa", DE: Municipio de Ibagué, A: Rincón Lozano Ernestina, registrada por ésta Oficina el 3/2/1958, en el Libro lo. Par, Tomo 1º, Folio 229, Partida No. 11."

- d. En el campo matriz del **folio 350-4704**, incluir como folio de mayor extensión, la matrícula inmobiliaria nueva, que será asignada para identificar el predio de mayor extensión.

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

- e. Dejar sin valor ni efecto jurídico las anotaciones 1 y 2 de la matrícula 350-4704, teniendo en cuenta que éstas serán trasladadas al nuevo folio de mayor extensión.
- f. Efectuar apertura de un folio de matrícula, para que identifique el predio de mayor extensión, ubicado entre las calles 11 y 12, del Municipio de Ibagué, Departamento del Tolima, del cual se desprende el inmueble objeto de compraventa contenido en la Escritura Pública antes citada (1162).
- g. Trasladar a la matrícula que se abre para identificar el predio de mayor extensión, las anotaciones 1 y 2 del folio 350-4704, que ya no pertenecerán a la historia jurídica del predio que éste identifica, ordenándolas cronológicamente, y que corresponden a:

“Anotación 1. Escritura Pública No. 1542 de fecha 30/12/1957 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, acto “Compraventa”, DE: Municipio de Ibagué, A: Rincón Lozano Ernestina, registrada por ésta Oficina el 3/2/1958, en el Libro 1o. Par, Tomo 1º, Folio 229, Partida No. 11.

Anotación 2. Escritura Pública No. 1744 de fecha 12/9/08 de la Notaria Segunda de Ibagué Tolima, acto “Protocolización construcción”, A: Rincón Lozano Ernestina, registrada por ésta Oficina el 27/9/1957, en el Libro 1o. Par, Tomo 3º, Folio 20, Partida No. 1024.”

- h. Inscribir como anotación tres (3) del nuevo folio, la Escritura Pública 1162 de fecha 4/8/1970 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, acto “Compraventa parte”, DE: Rincón Lozano Ernestina (X), A: Contreras de Parra María de los Ángeles, registrada por ésta Oficina el 19/9/1970, en el Libro 1o. Par, Tomo 3º, Folio 344, Partida No. 1184.
- i. Incluir en el campo descripción: cabida y linderos del nuevo folio, la información que se refleja en el folio 350-4704, antes de mayor extensión:

Descripción: Cabida y Linderos

VER ESCRITURA 1542 DEL 30-12-57 DE LA NOTARIA 1. DE IBAGUE SEGUN DECRETO 1711/84

- j. Incluir en el campo complementación del nuevo folio, la información que se refleja en la hoja de ruta del folio 350-4704, antes de mayor extensión:

No. de Matrícula	
350=0004704 . =	
Con base en las siguientes matrículas	
DE LA	A LA
1/58 Ib. Fol	206# 82 . =

Bld

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

- k. Incluir en el campo dirección del nuevo folio, la información que se refleja en la hoja de ruta del folio 350-4704, antes de mayor extensión:

No. de Radicación 79=01800	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS CIRCULO DE IBAGUE
PREDIO URBANO <input checked="" type="checkbox"/>	Dirección : LOTE .- Calle 11 y 12 Ibagué.

De lo corregido se dejará constancia en la casilla "salvedades" del nuevo folio y del 350-4704, objeto de corrección. La presente decisión se notificará a la señora María del Pilar Sandoval Rincón, persona autorizada por los señores Ernestina Sandoval Rincón, Carlos Julio Sandoval Rincón, Pedro Nel Sandoval Rincón, para realizar la solicitud de corrección ante éste Despacho, a terceros determinados señores Parra contreras Sofia, Parra Contreras Miguel Antonio, Parra contreras Trinidad, y a terceros indeterminados que puedan resultar afectados con la decisión, de conformidad con los artículos 37, 65 y s.s. de la Ley 1437 de 2011, advirtiéndoles que contra el presente acto administrativo proceden los recursos de Ley.

Así mismo, se le comunicará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, para lo de su competencia.

En mérito de lo expuesto, éste Despacho,

RESUELVE

- PRIMERO:** **DEJAR** como número de identificación registral la matrícula inmobiliaria 350-4704 al bien inmueble objeto del acto compraventa, contenido en la Escritura Pública 1162 de fecha 4/8/1970 de la Notaria Primera de Ibagué, DE: Rincón Lozano Ernestina A: Contreras de Parra María de los Ángeles, de conformidad con los motivos enunciados.
- SEGUNDO:** **INCLUIR** en el campo cabida y linderos, la descripción del predio objeto de compraventa - Matrícula 350-4704, según escritura 1162/1970, conforme los motivos enunciados
- TERCERO:** **INCLUIR** en el campo complementación del folio 350-4704, como título de antecedente registral, la anotación 1 del nuevo folio, que identificará el de mayor extensión, y que corresponde a la Escritura Pública No. 1542 de fecha 30/12/1957 de la Notaria Primera de Ibagué, acto "Compraventa", DE: Municipio de Ibagué, A: Rincón Lozano Ernestina, registrada por ésta Oficina el 3/2/1958, en el Libro 1o. Par, Tomo 1º, Folio 229, Partida No. 11.", según lo expuesto en la parte motiva de esta resolución.
- CUARTO:** **INCLUIR** en el campo matriz del folio 350-4704, como folio de mayor extensión, la matrícula inmobiliaria nueva, que será asignada para identificar el predio de mayor extensión, según lo expuesto en la parte motiva de esta resolución.
- QUINTO:** **DEJAR** sin valor ni efecto jurídico las anotaciones 1 y 2 de la matrícula 350-4704, conforme la parte considerativa del presente acto.

"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

SEXTO: EFECTUAR apertura de un folio de matrícula, para que identifique el predio de mayor extensión, ubicado entre las calles 11 y 12, del Municipio de Ibagué, Departamento del Tolima, conforme al acto de Compraventa contenido en la Escritura Pública 1542 del 30/12/1957 de la Notaría Primera de Ibagué, registrada por ésta Oficina el 3/2/1958, en el Libro 1o. Par, Tomo 1º, Folio 229, Partida No. 11, según lo considerado en la parte motiva de ésta providencia.

SÉPTIMO: TRASLADAR a la matrícula que se abre para identificar el predio de mayor extensión, las anotaciones 1 y 2 del folio 350-4704, que ya no pertenecerán a la historia jurídica del predio que éste identifica, ordenándolas cronológicamente, y que corresponden a:

a. Escritura Pública No. 1542 de fecha 30/12/1957 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, acto "Compraventa", **DE:** Municipio de Ibagué, **A:** Rincón Lozano Ernestina, registrada por ésta Oficina el 3/2/1958, en el Libro 1o. Par, Tomo 1º, Folio 229, Partida No. 11.

b. **Anotación 2.** Escritura Pública No. 1744 de fecha 12/9/08 de la Notaria Segunda de Ibagué Tolima, acto "Protocolización construcción", **A:** Rincón Lozano Ernestina, registrada por ésta Oficina el 27/9/1957, en el Libro 1o. Par, Tomo 3º, Folio 20, Partida No. 1024.

OCTAVO: INSCRIBIR como anotación tres (3) del nuevo folio, la Escritura Pública 1162 de fecha 4/8/1970 de la Notaria Primera de Ibagué Tolima, acto "Compraventa parte", **DE:** Rincón Lozano Ernestina (X), **A:** Contreras de Parra María de los Ángeles, registrada por ésta Oficina el 19/9/1970, en el Libro 1o. Par, Tomo 3º, Folio 344, Partida No. 1184.

NOVENO: INCLUIR en el campo descripción: cabida y linderos del nuevo folio, la información que se refleja en el folio 350-4704, antes de mayor extensión:

Descripción: Cabida y Linderos

VER ESCRITURA 1542 DEL 30-12-57 DE LA NOTARIA 1. DE IBAGUE SEGUN DECRETO 1711/84

DÉCIMO: INCLUIR en el campo complementación del nuevo folio, la información que se refleja en la hoja de ruta del folio 350-4704, antes de mayor extensión:

No. de Matrícula	
350=0004704 . =	
Con base en las siguientes matrículas	
DE LA	DE LA
1/58 Ib. Fol	206# 82 . =

DÉCIMOPRIMERO: INCLUIR en el campo dirección del nuevo folio, la información que se refleja en la hoja de ruta del folio 350-4704, antes de mayor extensión:

PREDIO URBANO Dirección : LOTE .- Calle 11 y 12 Ibagué.



"Por el cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio 350-4704"

DÉCIMOSEGUNDO: EFECTUAR las respectivas salvedades de Ley, en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

DÉCIMOTERCERO: REMITIR copia de este acto administrativo al Grupo de Gestión Documental para que se digitalice y glose al turno de corrección 2019-350-3-1491.

DÉCIMOCUARTO: NOTIFICAR la presente Resolución la señora María del Pilar Sandoval Rincón, persona autorizada por los señores Ernestina Sandoval Rincón, Carlos Julio Sandoval Rincón, Pedro Nel Sandoval Rincón, para realizar la solicitud de corrección ante éste Despacho, a terceros determinados señores Parra contreras Sofía, Parra Contreras Miguel Antonio, Parra contreras Trinidad, y a terceros indeterminados que puedan resultar afectados con la decisión, de conformidad con los artículos 37, 65 y s.s. de la Ley 1437 de 2011.

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

DÉCIMOSEXTO: 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, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

DÉCIMOSÉPTIMO: EJECUTORIEDAD En firme la presente providencia, se remitirá copia de la misma al Grupo de Correcciones de la Coordinación Jurídica para que se ejecute lo en ella ordenado, conforme lo disponen los artículos 59 y 60 inciso 2°, de la Ley 1579 de 2012.

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

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

Dada en Ibagué a los 11 DIC 2019


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
Registradora Principal de II.PP.

Proyectó: LilianaM.5185710/12/2019

1850

1850