

**RESOLUCIÓN No. 08
(VEINTE Y TRES (23) DE FEBRERO DEL 2021)
EXPEDIENTE 202-AA-2021-002**

“Por medio del cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de las matrículas 202-24529 y 202-54529”

LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GARZÓN (H)

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas por el artículo 18 de la ley 1579 del 2012, ley 1437 de 2011 y el Decreto 2723 de 2014 del Ministerio de Justicia y el Derecho.

CONSIDERANDO:

El día 03 de marzo del 2020, ingreso a esta ORIP la escritura No. 1510 con fecha del 23 de octubre del 2019, suscrita por la Notaria Primera de Garzón, en la cual se realizó compraventa por parte del señor Jesús Elías Trujillo Peña (vendedor) a Uriel Gutiérrez Cerón (comprador) del Predio Rural denominado “LA ESPERANZA” hoy los Ramos, Ubicado en la Vereda la Florida del Municipio de Garzón, Departamento del Huila, identificado con folio de matrícula 202-24529.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a realizar su respectiva radicación bajo el turno 2020-1037 y consecuentemente su estudio jurídico, registrándose en la anotación No. 4, teniendo como referencia lo consignado en la escritura pública (objeto de registro), la cual especificaba en su primera página que el folio de matrícula a registrar era el 202-54529 efectuándose erróneamente en esta matrícula; ya que no era esta; sino la 202-24529 como se sugería en la segunda página de este instrumento público.

Ahora bien, el día 18 de enero del 2021 se solicitó por parte del señor Uriel Gutiérrez corrección en relación con el tipo de predio, vereda, municipio y cedula catastral, pues al encontrarse registrada la escritura en el folio incorrecto, es evidente que los datos se encuentren distintos; de tal forma se ingresó su solicitud y se radico a través del turno por corrección C2021-13, modificándose lo anteriormente descrito a excepción de la cédula catastral, situación que no subsano el error como tal; ya que el objeto de corrección no era los datos contenidos en el folio de matrícula; sino el registro que se realizó en la matrícula equivocada.

En ese entendido, revisando los asientos registrales de las matrículas 202-24529 y 202-5429 esta servidora constato que la oficina cometió un error al momento de proceder inscribir la escritura No. 1510 con fecha del 23 de octubre del 2020 en el folio 202-54529; siendo necesario adelantar la presente actuación administrativa, de conformidad con la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo).

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Se inició actuación administrativa por medio del Auto No. 03 con fecha 02 de febrero del 2021, bajo el expediente 202-AA-2021-002, con el fin establecer la situación real de las matrículas 202-24529 y 202-54529.

En razón a lo anterior, se continuó con la etapa de notificación, donde se citó a través del oficio No. 2022021EE00184 del 09 de febrero del presente año al señor Uriel Gutiérrez Cerón (en calidad de propietario en la matrícula 202-24529 para que se acercara a las instalaciones de esta ORIP o en su defecto autorizara el envío del Auto por correo electrónico con el fin de notificarlo, lográndose diligenciar la notificación personal (artículo 67 de la ley 1437 del 2011) el día 12 de febrero del 2021. Por otra parte, la señora María Lourdes Campos de Bahamon (en calidad de propietaria en la matrícula 202-54529) no contaba con datos (teléfono, correo electrónico o dirección) para su respectiva comunicación, donde se dejó constancia de ello y se procedió con la notificación con constancia de fijación el 05 de febrero del año en curso y constancia de desfijación el 15 de febrero del 2021, donde no se obtuvo contestación; en relación con el proceso de publicación este se divulgo en la página web de la SNR el día 09 de febrero del mismo mes y año.

En ese orden de ideas, se encuentran agotadas todas las etapas pertinentes, para garantizar el cumplimiento de todo lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, concluyéndose que se deberá proceder a la corrección de manera inmediata, dejándose sin efectos la anotación No. 04 contenida en el folio 202-54929, trasladándola al 202-24529, siendo esta última la correcta.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

1. De la ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, para el caso que nos ocupa, las siguientes normas:

Artículo 2º. Objetivos. *El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:*

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.*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón-Huila

Dirección. Calle 5 No. 8-55/ 8-57

Teléfono: 8332883/8332884/8332215

Email: ofiregisgarzón@supernotariado.gov.co

Artículo 3°. 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.** Solo 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.

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.

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 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 (...)

2. Consulta 1433 de 2016 SNR2016EE032552 la Oficina de Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro:

“Errores por anotación indebida: es cuando se realizan anotaciones en un folio de matrícula inmobiliaria que no corresponde, es decir, que en el documento se cita el número correcto

del folio pero al momento de realizar la inscripción esta se publicita en otro; o se marca con X de propietario una columna distinta cuando el soporte es en cartulina, o en el caso del folio magnético cuando se digita en forma equivocada el código correspondiente a la naturaleza jurídica del acto cambiando la especificación del mismo. En estos casos se efectuará la corrección, si hay terceros determinados y/o indeterminados que puedan resultar afectado en la corrección, mediante actuación administrativa.”

3. Según Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, Errores de origen jurídico pueden ser:

A.- Errores de forma: Errores mecanográficos: Son los que se cometen al momento de realizar la anotación respectiva, en la maquina si se trata de folio real o en la digitación si es en folio magnético. Puede ser que al transcribir en el folio de matrícula, se escriba en forma errada un nombre, un número, una fecha, una letra, una palabra, una frase, la naturaleza jurídica del acto. Esta clase de errores no requiere de actuación administrativa que culmine con resolución; es suficiente con que se corrijan empleando las alternativas establecidas en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, es decir sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto. Lo corregido debe salvarse colocando nota al respecto en el recuadro del folio destinado a “Autorización de correcciones de errores en el registro”.

B.- Errores de fondo:

1. **Errores por anotación indebida:** Se cometen cuando se realizan anotaciones en un folio que no corresponde; o se marca la X en una columna distinta para folio real, y para folio magnético cuando se digita en forma errónea el código de la naturaleza jurídica del acto, cambiando la especificación del acto.

En estos casos se efectúa la corrección, si hay terceros determinados y/o indeterminados que puedan resultar afectados con la corrección, mediante actuación administrativa que culmine con resolución motivada que ordene trasladar la inscripción al folio o a la columna que corresponda o corrigiendo el código de la naturaleza del acto.

Si no existen terceros determinados se aplica pura y simplemente sin más requisitos el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, por cuanto no se modifica una situación sino que se ajusta a la realidad del documento inscrito. De la corrección debe dejarse nota de salvedad. Ello quiere decir, que por ejemplo si se inscribe como naturaleza jurídica del acto un embargo, cuando el oficio que se radico ordenaba era una cancelación de embargo, el registrador de instrumentos públicos o a su Delegado deben proceder a corregir el yerro, comunicándolo juzgado.

2. **Errores por interpretación errónea:** se cometen cuando el calificador, realiza una inscripción por vía de interpretación, contrariando con ello las interpretaciones que al respecto ha definido la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante circulares o instrucciones administrativas.

Para corregir con base en el criterio de la entidad rectora, se debe cumplir con el procedimiento dispuesto en el Título I Capítulo III de la Ley 1437 de 2012, si llegaren a resultar afectadas con dicha corrección personas a cuyo favor se crearon derechos subjetivos con un registro de esa naturaleza.

3. **Errores por omisión:** Se presenta este error cuando el documento calificado contiene dos o más actos (Venta, Hipoteca, Patrimonio de Familia, Cancelación de Embargo y Embargo de Remanentes) y solo se inscribe uno de ellos o cuando se omite la asignación de matrícula inmobiliaria si se trata de una segregación.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Para empezar, es importante recordar que el registro de la propiedad inmueble, según la Ley 1579 del 2012 es un servicio público, teniendo como propósito el poder servir de medio tradición de dominio de los bienes, dar publicidad a los instrumentos públicos y revestirlos de mérito probatorio (artículo 2 ley 1579 del 2012), finalidad que va ligada al principio de especialidad el cual establece que en el folio de matrícula se consignara la historia jurídica del bien inmueble de forma cronológica, exhibiendo en todo momento el real estado jurídico de los bienes raíces.

Cuando se carece de dicha claridad en los registros realizados sobre los folios de matrícula, los cuales se hayan publicitado o con los que se hubiesen surtido efectos entre las partes o ante terceros, nos encontraríamos frente a un error de fondo que puede afectar la situación jurídica del bien inmueble, donde se debe proceder a corregir una vez se haya dado por enterado de dicha falencia, iniciando actuación administrativa conforme con lo dispuesto en el artículo 59 del Estatuto Registro de Instrumentos Públicos, con el propósito de amparar el derecho fundamental del debido proceso y los principios de seguridad jurídica y guarda de la fe pública.

Por tal motivo el Registrador (a) de Instrumentos Públicos, debe velar por la eficiente y vigorosa prestación del servicio público, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula y materializada en los Certificados de Libertad y Tradición sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral.

Frente al caso que nos ocupa, se suscribió por parte de la Notaria Primera de Garzón la escritura No. 1510 con fecha 23 de octubre del 2018, la cual contiene compraventa del Predio Rural denominado "LA ESPERANZA" hoy los Ramos, Ubicado en la Vereda la Florida del Municipio de Garzón por el señor Jesús Elías Trujillo Peña (vendedor) a Uriel Gutiérrez Cerón (comprador); la



cual fue registrada en el folio de matrícula 202-54529 con turno ORIP 2020-1037, debiéndose realizar en el 202-24529, esto por encontrarse en la primera página de la escritura.

En consideración a lo anterior, esta servidora evidencio el error cometido de manera involuntaria, donde se deberá realizar corrección inmediata, dejando sin efectos jurídicos la anotación No. 4 en la matrícula 202-54529 y así trasladarla al folio correcto, siendo este el 202-24529, todo es con el objetivo de garantizar una información clara y congruente sobre la historia jurídica del bien inmueble.

En virtud de lo expuesto, este despacho:

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Decidir actuación administrativa a corregir un error y a establecer la real situación Jurídica de las matriculas inmobiliarias 202-24529 y 202-54529 pertenecientes al Municipio de Garzón.

ARTÍCULO SEGUNDO: Dejar sin efectos la anotación No. 4 del folio 202-54529 y en consecuencia trasladarla a la matrícula 202-24529.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese a los señores URIEL GUTIÉRREZ SÁNCHEZ CORTES y MARÍA LOURDES CAMPOS DE BAHAMON en calidad de propietarios. Lo anterior de conformidad con los artículos 53, 56 y 67 de la Ley 1437 de 2011. De no lograrse estas mismas, se deberá proceder de conformidad al párrafo del artículo 69 de la Ley citada. Líbrense las correspondientes comunicaciones.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese a las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en la presente actuación, personalmente o por aviso para que se hagan parte y hagan valer sus derechos, según lo dispuesto en el artículo 69 (párrafo) de la Ley 1437 de 2011 Líbrense las comunicaciones respectivas.

ARTÍCULO QUINTO: Ordénese la publicación de la presente Resolución a través de un medio de comunicación masiva, dejando constancia escrita de esto en el expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 1437 del 2011. Oficiar con destino al Coordinador del Grupo de Divulgación de la entidad, para que proceda a realizar las publicaciones ordenadas en la página web de la entidad y así mismo al Grupo de Comunicaciones Internas con el fin de publicarlo en el Periódico Diario Oficial.

ARTÍCULO SEXTO: Desbloquear los folios de matrícula 202-24529 y 202-54529 para proceder en consecuencia, una vez se encuentre en firme el presente acto administrativo.

ARTICULO SEPTIMO: Contra la presente decisión procede el recurso de reposición ante esta registradora y en subsidio el de apelación ante el Director de Registro de la Superintendencia de



Notariado y Registro; el que deberá interponerse ante este despacho con el lleno de requisitos, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la que trata el numeral anterior.

ARTÍCULO OCTAVO: Archívese copia de esta decisión en la unidad de conservación de los folios de matrícula en mención.

ARTÍCULO NOVENO: Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Garzón (H), El Veinte y tres (23) día del mes de febrero de 2021.



LIDA MARCELA FERNÁNDEZ REYES
Registradora de Instrumentos Públicos de Garzón