

## COMUNICACION LA CUAL DECIDE ACTUACION ADMINISTRATIVA BAJO EXPEDIENTE No 319-A.A.2022-03

Documentos Registro San Gil <documentosregistrosangil@Supernotariado.gov.co>

Lun 29/08/2022 2:54 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

NOTIFICACION LA CUAL DECIDE **ACTUACION ADMINISTRATIVA BAJO EXPEDIENTE No 319-A.A.2022-03**

### ADJUNTO RESOLUCION

Atentamente,

## Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 14 N° 9-55 San Gil - Santander

Teléfono: +57 (7) 7243586 - 7243654

Visítenos [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)

Visítenos [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)

 Supernotariado

AVISO LEGAL: Este correo electrónico contiene información confidencial de la Superintendencia de Notariado y Registro. Si Usted no es el destinatario, le informamos que no podrá usar, retener, imprimir, copiar, distribuir o hacer público su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de Enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si ha recibido este correo por error, por favor infórmenos a Oficina de Atención al Ciudadano [oficinaatencionalciudadano@supernotariado.gov.co](mailto:oficinaatencionalciudadano@supernotariado.gov.co) y bórrelo. Si usted es el destinatario, le solicitamos mantener reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita.

Confidencialidad: La información contenida en este mensaje de e-mail y sus anexos, es confidencial y está reservada para el destinatario únicamente. Si usted no es el destinatario o un empleado o agente responsable de enviar este mensaje al destinatario final, se le notifica que no está autorizado para revisar, retransmitir, imprimir, copiar, usar o distribuir este e-mail o sus anexos. Si usted ha recibido este e-mail por error, por favor comuníquelo inmediatamente vía e-mail al remitente y tenga la amabilidad de borrarlo de su computadora o cualquier otro banco de datos. Muchas gracias.

**10RESOLUCIÓN No.094 De 2022**

**(26 DE AGOSTO DE 2022)**

**Expediente N° 319-A.A. 2022-03**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE  
EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 319-5919**

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CÍRCULO DE  
SAN GIL (SDER)**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas la Ley 1579 de 2012,  
decreto Ley 01 de 1984, ley 1437 del 2012, y

#### **ANTECEDENTES**

Que el día 07 de enero del año 2022, el señor TOMAS GONZALEZ PARRA, identificado con C.C. N° 17.178.032, expedida en Bogotá, radica ante esta oficina solicitud de corrección a los folios de matrículas inmobiliarias 319-32944, 319-32957, en el sentido de cerrar dichos folios dado que los mismos corresponden a las manzanas A y B de donde nacieron los lotes que integran dichas manzanas.

El despacho procedió a realizar el estudio del folio de matrícula inmobiliaria 319-28650, correspondiente al predio denominado "Santa Ana Campestre", en el cual se observa que a la anotación número nueve, se registró la escritura pública número 1139 de fecha 07 de mayo de 1997, otorgada en la Notaría Segunda de San Gil, por medio de la cual se constituyó Loteo, naciendo a la vida jurídica los folios de matrícula inmobiliaria del 319-32931 al 319-32984 que conforman el loteo y el folio 319-35205 denominado "Lote de Reserva".

Sin embargo, la escritura pública número 1139 de fecha 07 de mayo de 1997, Notaria Segunda de San Gil, quedó sin efectos jurídicos al resolverse el contrato y consecuentemente la cancelación de dicha escritura, acto que se solemnizó con la escritura número 1826 de fecha 29 de julio del año 1998, Notaria Segunda de San Gil, registrada a la anotación número diez del folio 319-28650.

Posterior a ello, se constituyó nuevamente el loteo, mediante escritura pública número 1827 de fecha 29 de julio de 1998, corrida en la Notaria Segunda de San Gil, a lo cual se mantuvieron los mismos folios de matrícula inmobiliaria, es decir, los folios del 319-32931 al 319-32984 que conforman el loteo y el folio 319-35205 denominado "Lote de Reserva".

Sin embargo, encuentra el despacho que al momento de registrar el acto de Loteo se cometieron algunos yerros, los cuales deben ser subsanados, a fin de que los folios reflejen su verdadera situación jurídica, tales yerros son, a las manzanas A, B, y C que integran el loteo equivocadamente se les asignó folio de matrícula inmobiliaria, las cuales a saber son, 319-32931, 319-32944, 319-32957 respectivamente, cuando lo cierto es que a cada lote que conforma la manzana se le asigna folio de matrícula inmobiliaria, lo cual el legislador lo denominó, principio de especialidad consagrado en el artículo 3 literal b de la Ley 1579 de 2012<sup>1</sup>, el cual distinguirá o identificara el inmueble y sobre el cual se inscribirán sus características que lo individualizaran tanto por su área, linderos, cédula catastral, ubicación, señalará si el predio es urbano o rural y se practicaran los asientos registrales de los actos que el propietario voluntariamente disponga, así lo señala el artículo 8 ibídem, igualmente se encuentra que los folios de matrícula inmobiliaria que integran el loteo a excepción del folio 319-35205 en el campo de "Cabida y Linderos" se

<sup>1</sup> **Artículo 3°. Principios.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

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;

cita de manera equivocada la escritura número 1139 de fecha 07 de mayo del año 1997, otorgada en la Notaria Segunda de San Gil, la cual fue materia de cancelación, es decir, se tiene como que no nació a la vida jurídica y por ende no produce efectos jurídicos, cuando en realidad se debió haber publicitado en dicho campo la escritura número 1827 de fecha 29 de julio 1998, Notaria Segunda de San Gil, la cual contiene los linderos que individualizan cada predio.

Posteriormente, mediante escritura pública número 1017 de fecha 24 de mayo del año 1999, Notaria Segunda de San Gil, se sometió a reglamento de propiedad horizontal la "Urbanización Santa Ana Campestre", obviándose en dicha oportunidad inscribir dicho acto en el folio matriz, es decir, en el folio de matrícula inmobiliaria 319-28650, folio que conservará las zonas sociales y/o comunes, en tal razón dicho folio debe estar en estado activo y no cerrado, situación que será objeto de estudio en la presente actuación administrativa y de ser el caso se dispondrá la apertura del mismo y la inscripción del reglamento de propiedad horizontal quedando en estado activo conservándose en el las áreas o zonas comunes.

Revisados igualmente los folios 319-32931, correspondiente al predio denominado "Manzana A" y 319-32944, predio denominado "Manzana B", folios que al momento de registrar la escritura de Loteo, es decir, la escritura pública número 1827 de fecha 29 de julio del año 1999, otorgada en la Notaria Segunda de San Gil, de manera equivocada se abrieron cuando en realidad para las manzanas no se le genera matrícula inmobiliaria sino que se le genera folio a cada lote que integra o conforma la manzana, sin embargo, y muy a pesar de lo anterior se radicó el oficio número 1703 de fecha 07 de septiembre del año 2021, proferido por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, en el cual se ordena la inscripción de la demanda dentro del proceso verbal, bajo radicado procesal número 2021-00079-00 a los folios 319-32981, 319-32983, 319-32944, 319-32931 y 319-32982, documento al cual le correspondió el turno de registro 2021-6393, oficio que registro de manera parcial, es decir, se generó nota devolutiva respecto de los folios 319-

32981, 319-32983 y 319-32982, bajo la causal "El folio correspondo a un bien de uso público (zonas verdes). Artículo 594 C.G.P. y se registró sobre los folios 319-32931 y 319-32944, considerando este despacho que la inscripción de dicha demanda no procedía por ser unos folios jurídicamente inexistente inexistentes, en tal sentido se hace necesario subsanar dicho yerro solicitándole al juzgado de conocimiento emita la respectiva orden de cancelación previo a cerrar los folios, bajo el oficio No. SNR3192022EE0442 del 03 de Marzo de 2022, el cual a la fecha no ha enviado dicha cancelación, ello en armonía del artículo 49 del Estatuto de Registro

### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Así las cosas y habiéndose surtido toda la etapa procesal que consagra la Ley 1437 de 2011, llega el momento de resolver la presente Actuación Administrativa y tomar la decisión que en derecho corresponda y sin perder de vista lo reglado por el Estatuto de Registro, Ley 1579 de 2012.

Uno de los objetivos del registro inmobiliario es dar publicidad a los instrumentos públicos registrados sobre los bienes raíces y revestirlos de mérito probatorio, esto de conformidad al artículo 2 literal b y c de la ley 1579 del 2012<sup>2</sup>, lo cual con lleva a que las oficinas de registro al momento de proceder a inscribir un documento lo someta en primera instancia a un estudio jurídico a fin de verificar que el mismo se ajuste a la norma que lo regule e inscribirlo en el folio correspondiente, esto permite brindar seguridad jurídica al reflejarse en el correspondiente certificado la real situación del predio y que el mismo sea oponible a terceros, ello de conformidad al literal e del artículo 3 ibídem.

<sup>2</sup> Artículo 2°. *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.

El Estatuto de Registro, consagra como uno de sus principios el de “Especialidad”, en su artículo 3<sup>3</sup> literal b, el cual consiste a que a cada inmueble se le asignará una matrícula inmobiliaria en la cual se consignará de manera cronológica toda la historia jurídica, principio que guarda armonía con el artículo 49<sup>4</sup> de la misma obra normativa<sup>5</sup>, el cual consagra que la finalidad del folio de matrícula inmobiliaria es que este exhiba en todo momento su estado jurídico, finalidad que no ha venido cumpliendo los folios objeto de revisión, a saber, del 319-32931 al 319-32984 al no reflejar en el campo de “Cabida y linderos” la escritura que contiene los linderos de cada predio, esto es, la escritura pública número 1827 de fecha 29 de julio de 1998, otorgada en la Notaria Segunda de San Gil, igualmente se abrió erradamente folio a las manzanas A, B y C, esto es, los folios 319-32931, 319-32944 y 319-32957, los cuales no debieron nacer a la vida jurídica, se omitió inscribir el acto de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal sobre el folio matriz 319-28650.

En ese orden de ideas entiende el despacho que al no publicitar los verdaderos actos de inscripción no se está guardando completa armonía con los objetivos del registro de la

---

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 3o PRINCIPIOS.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: 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;

<sup>4</sup> **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.

<sup>5</sup> **Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula.** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

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

propiedad inmobiliaria, cual es el de dar publicidad a los instrumentos públicos, objetivos contenidos en el artículo 2 de la Ley 1579 de 2012.

El artículo 4<sup>6</sup> de la Ley 1437, establece las formas de iniciar la Actuación Administrativa en concordancia el artículo 59 de la ley 1579 de 2012<sup>7</sup>, le indica a las oficinas de Registro la forma de proceder a enmendar los errores que modifiquen la situación jurídica de un predio, en consecuencia del estudio realizado al folio sub-examine, este despacho evidencia la necesidad de iniciar actuación administrativa a fin de reflejar en el respectivo folio de matrícula su verdadera situación jurídica, previo el procedimiento establecido por el C.P.A.C.A.

En ese orden de ideas entiende el despacho que al no publicitar el folio toda su tradición no se está guardando completa armonía con los objetivos del registro de la propiedad inmobiliaria, cual es el de dar publicidad a los instrumentos públicos, objetivos contenidos en el artículo 2 de la Ley 1579 de 2012.

Para el caso que hoy ocupa al despacho, se observa que el inmueble denominado SANTA ANA CAMPESTRE, identificado con el folio de matrícula matriz 319-28650, el cual se encuentra en estado cerrado, dicha urbanización fue sometida bajo el régimen de

---

<sup>6</sup> **Artículo 4º. Formas de iniciar las actuaciones administrativas.** Las actuaciones administrativas podrán iniciarse:

1. Por quienes ejerciten el derecho de petición, en interés general.
2. Por quienes ejerciten el derecho de petición, en interés particular.
3. Por quienes obren en cumplimiento de una obligación o deber legal.
4. Por las autoridades, oficiosamente.

<sup>7</sup> **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....

reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública No 1017 de 24 de mayo de 1999 corrida por la Notaria Segunda de San Gil, obviándose en su oportunidad inscribir el reglamento en el folio matriz, a saber en el folio 319-28650, folio en el cual reposara las zonas sociales o comunes de la copropiedad en tal sentido se dispondrá la reapertura al folio y la inscripción del acto de reglamento de propiedad horizontal de conformidad con la escritura pública 1017 del 24 de mayo de 1999 de la Notaria Segunda de San Gil, de conformidad con el Art 52<sup>º</sup> de la ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro, quedando entonces dicho folio en estado activo.

Este despacho en vista de que el JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, no allego la orden de cancelación de la medida de demanda, con la cual se pretende establecer la verdadera situación jurídica de los folios 319-32931 y 319-32944, folios sobre los cuales se inscribió medida cautelar de demanda ordenada por dicho despacho judicial dentro del proceso verbal bajo el radicado No 2021-00079-00, medida que fue inscrita a los folios mencionado anteriormente y que a juicio de esta oficina dicha medida no precedía ya que estos folios son jurídicamente inexistentes, toda vez que corresponden a las manzanas A y B , donde erradamente se registró el oficio No1703 de 7 de septiembre de 2021 proferido por el JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,, en donde fungen como demandantes los señores: ARACELI PRADAHERNANDEZ, WILLIAM GILBERTO VELLZCO, JUAN VELASCO PRADA, WILLIAM ANDRES VELASCO PRADA, MARIA FERNANDA VELASCO PRADA y como demandado: TOMAS GONZALES PRADA, documento se inscribió bajo el turno 2021-6393 y que a juicio de este despacho dicha inscripción no procede debido a que los

<sup>8</sup> **ARTÍCULO 52. APERTURA DE MATRÍCULA EN REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregadas del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

folios en cuestión son folios jurídicamente inexistentes, en tal sentido y previo trámite acá adelantado de conformidad con el artículo 59 de la ley 1579 de 2012 se dispondrá invalidar y dejar sin efectos jurídicos dicho asiento registral por haberse efectuado sobre folios inexistentes, bajo este mismo sentido este despacho da cuenta de que los folios 319-32931, 319-32944 y 319-32457 correspondientes a las manzanas A, B y C, deben ser cerrados toda vez que dichos folios son jurídicamente inexistentes por no cuentan con área, ya que cada lote está identificado con su respectiva matrícula inmobiliaria.

Y por último este despacho se dispone a subsanar el error encontrado en la inscripción de los folios 319-32931 al 319-32984 que nacieron del loteo, el cual erróneamente fue registrado bajo la de Escritura pública No 1139 del 07 de mayo de 1997, Notaría Segunda de San Gil, cuando dicha escritura pública quedó sin efectos jurídicos al resolverse el contrato y consecuentemente la cancelación de dicha escritura, acto que se solemnizó con la Escritura número 1827 de 29 de julio del año 1998 corrido por la Notaría Segunda de San Gil, con la cual se debe sustituir en la sección de cabida y linderos de los folios del 319-32931 al 319-32984.

En tal sentido y con el ánimo de que los folios se ajusten al artículo 49 del Estatuto de Registro<sup>9</sup> (Finalidad del folio de matrícula inmobiliaria), ello es, que cumpla con su cometido, el cual no es otro, que exhiba en todo momento su verdadera situación jurídica, ello en concordancia con los artículos 46 y 47 de *ibidem*<sup>10</sup>, es decir, que sus asientos

<sup>9</sup> **Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula.** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

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

<sup>10</sup> **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.

registrales revistan mérito probatorio y sea oponible frente a terceros, en ese orden de ideas, se hace necesario por medio de la presente actuación administrativa ajustar los folios a la verdad jurídica, para lo cual se dispondrá inscribir a corregir el número de Escritura Pública en los folios 319-32931 al 319-32984, además de Invalidar las anotaciones del numeral seis (6) de los folios 319-32931 y 319-32944 correspondiente a inscripción de la demanda ordenada por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, anular los folios 319-32931, 319-32944 y 319-32457 por ser inexistentes jurídicamente y Reábrase el folio 319-28650 e inscribábase el acto de reglamento de propiedad horizontal la “Urbanización Santa Ana Campestre”.

En mérito de lo expuesto este despacho,

### RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO:** Invalidar las anotaciones del numeral seis (6) de los folios 319-32931 y 319-32944 correspondiente a inscripción de la demanda ordenada por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, y comuníquese al mismo, hágase las salvedades de Ley.

**ARTICULO SEGUNDO:** Anular los folios de Matricula inmobiliarias 319-32931, 319-32944 y 319-32957, los cuales corresponden a las manzanas A, B y C.

**ARTICULO TERCERO:** Reábrase el folio 319-28650 e inscribábase el acto de reglamento de propiedad horizontal la “Urbanización Santa Ana Campestre”, contenida en la Escritura Pública 1017 de 24 de mayo de 1999 corrido en la Notaria Segunda de San Gil, quedando folio en estado ACTIVO.

---

*Artículo 47. Oponibilidad.* Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro.

**ARTICULO CUARTO:** Sustitúyase el Número de Escritura Pública 1139 del 7 de Mayo de 1997 por el Número de Escritura Pública 1827 del 29 de julio de 19978 corrido por la Notaria Segunda de San Gil, en la sección de cabida y linderos de los folios del 319-32931 al 319-32984.

**ARTICULO QUINTO:** Háganse las salvedades de Ley en cada folio respecto a las correcciones acá dispuestas.

**ARTICULO SEXTO:** Insértese copia del presente proveído en cada uno de los folios objeto de corrección.

**ARTICULO SEPTIMO:** Contra esta resolución procede el recurso de reposición ante el registrador de instrumentos Públicos y el de apelación ante el subdirector de apoyo jurídico registral de la superintendencia de notariado y registro.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

Dada en San Gil a los Veintiséis (26) días del mes de Agosto del año dos mil veintidós (2022).

**LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN GIL SANTANDER**



**MARIA EUGENIA MUÑOZ ARIZA**

Proyectó: Yessika Natalia Garnica Araque- (Prof. Univ.-Contratista)  
Revisó: Jorge Iván Aparicio Monguí