

Señor Doctor:
Marlon Andrés Giraldo Rodríguez
Juez Promiscuo Municipal
Supia (Caldas)

Radicado N°2020-00239-00

Ref: Proceso Divisorio. Venta de la Cosa Común.

Demandantes: Doralba Sánchez Gutiérrez, Martha Ligia Sánchez Gutiérrez y Otros.

Demandados: Jaime Alberto Sánchez Rivera y Otros.

Asunto: Recurso de Apelación.

OCTAVIO HOYOS BETANCUR, conocido ampliamente como apoderado del señor Jaime Alberto Sánchez Rivera, en el proceso de la referencia, a usted le manifiesto:

Que interpongo **RECURSO DE APELACIÓN** contra su auto de 23 de noviembre de 2022, que negó la solicitud de nulidad bien propuesta.

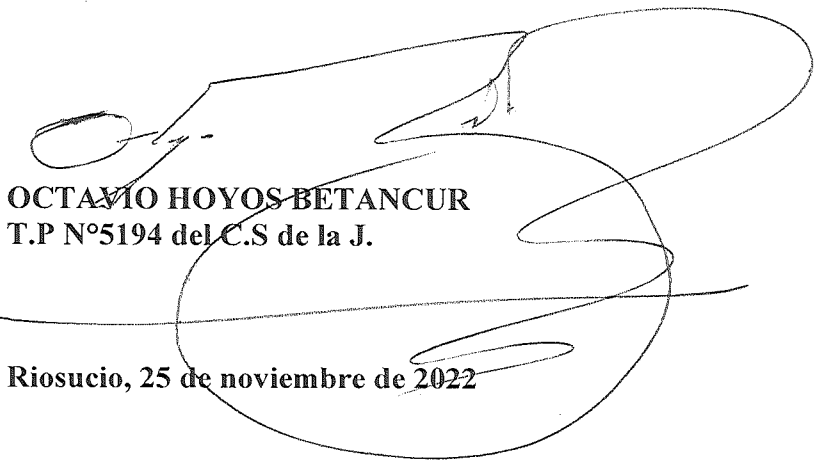
Sustento el recurso de apelación en forma lacónica en los siguientes términos:

- 1- Esta no es una historieta, es un caso judicial que tiene en sus manos. Se propuso la nulidad en vista de que el Proceso Sucesorio Intestado de la señora Martha Ligia Sánchez Gutiérrez, se adelantó y se llevó a cabo en la Notaria Única de este Circulo.
- 2- Como sobre el predio materia del litigio esta inscrita una oferta de compra efectuada por Concesión Pacífico Tres S.A.S de Manizales, esa oferta de compra, que es una medida cautelar, tiene como finalidad sacar el bien inmueble del comercio según los arts. 13 de la Ley 9 de 1989-61 de la Ley 388 de 1997 y 25 de la Ley 1582 de 2013.
- 3- No era posible pues legalmente registrar la Escritura Pública N°171 de 15 de marzo de 2022 de la Notaria Única de Riosucio (Caldas). Porque el bien estaba fuera del comercio.
- 4- Debido a lo anterior la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Riosucio (Caldas), expidió la Resolución N°12 de 7 de septiembre de 2022, en que declaró inválida la anotación N°50 de la Matricula Inmobiliaria N°115-4228 y la cancelación del asiento registral de conformidad con las razones que expuso la misma resolución.
- 5- Al quedar sin ningún valor el tramite sucesoral de la señora Martha Ligia Sánchez Gutiérrez, desde luego que sus herederos no han adquirido ninguna cuota en el inmueble litigioso y por ello se ha planteado una nulidad por violación al debido proceso consagrada en el art.29 de la C.N.

Adjunto copia de la Resolución N°12 de 7 de septiembre de 2022.

Estoy en termino hábil.

Del señor Juez, muy respetuosamente.



OCTAVIO HOYOS BETANCUR
T.P N°5194 del C.S de la J.

Riosucio, 25 de noviembre de 2022

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE
RIOSUCIO CALDAS**

**RESOLUCION No. 12 DE
(07 de septiembre de 2022)**

**“Por medio del cual se invalida una anotación el Folio de Matrícula 115-4228”
EXPEDIENTE N° 2022-115-6-AA-02**

**LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO
DE RIOSUCIO CALDAS**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y los artículos 8, 49, 59 y 60, inc. 2, de la Ley 1579 de 2012,

ANTECEDENTES

El 22 de abril de 2022 (Turno 2022-115-6-570), se solicitó a esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la inscripción de la Escritura 171 de fecha 15 de marzo de 2022 Notaría Única de Riosucio Caldas, mediante la cual se llevó el proceso sucesorio del derecho de cuota correspondiente al 7.7575% de la señor **MARTHA LIGIA SANCHEZ GUTIERREZ**, del predio denominado “LA TRINIDAD” en la Vereda La Clara, identificado con la Matrícula Inmobiliaria 115-4228.

Este instrumento público anterior, se registró según consta el formulario de calificación del día 25 de abril de 2022, cuyo asiento registral obra en la anotación 50) del Folio de Matrícula Inmobiliaria 115-4228.

Código:
MP - CNCA - PQ - 02 - FR - 07
V.02 Fecha. 08 - 08 - 2022

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio Caldas
Dirección Calle 10 # 9-29
Teléfono: 8592181
Email: ofiregistrosucio@supemotariado.gov.co



Anotación: N° 50 del Folio #115-4228

☐ Radicación	2022-115-6-570	Del	22/4/2022
☐ Doc	ESCRITURA 171	Del	15/3/2022
☐ Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	RIOSUCIO
☐ Valor	7,500,000	Estado	VALIDA
☐ Especificación	ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA	Naturaleza Jurídica	0301
☐ Modalidad			
☐ Comentario	HIJUELA UNICA SE ADJUDICA EL 7.7575%		

☐	Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
DE	SANCHEZ GUTIERREZ MARTHA LIGIA - CC 25053217	☐	Participación
A	RENDON SANCHEZ ADRIANA LUCIA - CC 30384789	☒	Participación 2.5858334%
A	RENDON SANCHEZ ANDRES MAURICIO - CC 9910976	☒	Participación 2.5858333%
A	RENDON SANCHEZ DIEGO ALEJANDRO - CC 75090297	☒	Participación 2.5858333%

En el asiento registral que precede (Nro. 48, figura inscrita OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL, según Oficio CPT-GP-0081-2021 de fecha 08/03/2021 proveniente de Concesión Pacifico Tres S.A., cuyo acto ponen el bien fuera del comercio.

Anotación: N° 48 del Folio #115-4228

☐ Radicación	2021-115-6-414	Del	19/4/2021
☐ Doc	OFICIO CPT-GP-0081-2021	Del	08/3/2021
☐ Oficina de Origen	CONSESION PACIFICO TRES S.A.S	De	MANIZALES
☐ Valor	1,111,485,270	Estado	VALIDA
☐ Especificación	OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL	Naturaleza Jurídica	0454

Código:
MP - CNEA - PO 02 - FR - 07
V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio Caldas
Dirección Calle 10 # 9-28
Teléfono: 8592181
Email: ofireg.riosucio@supernotariado.gov.co

☐ Modalidad			
☐ Comentario	ÁREA REQUERIDA 2,7605 HAS		
☐ Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI - NIT 830125996-9	Participación	
A	GARCIA RAMIREZ ROBINELSON - CC 15918292	Participación	
A	GUEVARA DIAZ NELSON AUGUSTO - CC 15919811	X Participación	
A	SANCHEZ GUTIERREZ BENJAMIN DE J. - CC 15911906	X Participación	
A	SANCHEZ GUTIERREZ MARTHA LIGIA - CC 25053217	X Participación	HEREDEROS DETERMINADOS E INTERMINADOS
A	SANCHEZ GUTIERREZ HECTOR DE JESUS - CC 15911517	X Participación	
A	SANCHEZ RIVERA JAIME ALBERTO - CC 4546596	X Participación	
A	SANCHEZ GUTIERREZ CESAR AUGUSTO - CC 15916989	X Participación	
A	SANCHEZ GUTIERREZ DORALBA - CC 25058106	X Participación	
A	SANCHEZ HENAO JHON EDUAR - CC 15923175	X Participación	

Dado que el bien se encontraba fuera del comercio, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI, solicitó la Cancelación de la Anotación N° 050 del FMI N° 115-4228 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio- Predio CP3-UF5-CMSCN-010, presentado por el Doctor SANTIAGO PEREZ BUITRADO Representante Legal Concesión Pacífico Tres S.A.S, firma delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI, con base en el Art. 10 de Ley 1882 de 2018, modificatorio del art. 25 de la Ley 1682 de 2013, Art. 7 del Decreto 2400 de 1989.

Con motivo de la solicitud anterior la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio Caldas, dispuso iniciar actuación administrativa mediante Auto N° 02 de julio 19 de 2022, para efectos de determinar si existió, o no, error en la calificación de la Escritura Pública N° 171 de marzo 15 de 2022 de la Notaría Única de Riosucio Caldas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

De concluirse que hubo error en la calificación a la luz de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, se declarará inválida la anotación N° 50 de la

Matrícula Inmobiliaria N° 115-4228, que traerá como consecuencia la cancelación del asiento registral (art. 61 y siguientes del estatuto registral)

Para efectos de preservar los derechos de los terceros propietarios y titulares de derechos reales del bien inmueble mencionado anteriormente, garantizándoseles el derecho fundamental al debido proceso, se vinculó a los ciudadanos **GARCIA RAMIREZ ROBINELSON** - CC 15918292, **GUEVARA DIAZ NELSON AUGUSTO** - CC 15919811, **SANCHEZ GUTIERREZ BENJAMIN DE J.** - CC 15911906, **SANCHEZ GUTIERREZ HECTOR DE JESUS** - CC 15911517, **SANCHEZ RIVERA JAIME ALBERTO** - CC 4546596, **SANCHEZ GUTIERREZ CESAR AUGUSTO** - CC 15916989, **SANCHEZ GUTIERREZ DORALBA** - CC 25058106, **SANCHEZ HENAO JHON EDUAR** - CC 15923175., que eventualmente podrían verse afectadas con la determinación de un error, o no en la calificación de la Escritura Pública N° 171 de marzo 15 de 2022 de la Notaria Única de Riosucio Caldas.

Se efectuaron las comunicaciones así:

- 1- El día 26 de julio de 2022 de forma personal a **MARCELA MARTINEZ C. C.C. 24.346.753** apoderada de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI**
- 2- El día 28 de julio de 2022 de forma personal al señor **JAIME DE JESUS SANCHEZ GUTIERREZ C.C. 15.910.187**, apoderado de **JAIME ALBERTO SANCHEZ RIVERA C.C. 4.546.596** Y **YHON EDUAR DANCHEZ HENAO.C.C. 15.923.175.**
- 3- El día 29 de julio de 2022 de forma personal al señor **HECTOR DE JESUS SANCHEZ GUTIERREZ C.C. 15911517**
- 4- El día 02 de agosto de 2022 de forma personal al señor **NELSON AUGUSTO GUEVARA DIAZ - CC 15919811**
- 5- El día 10 de agosto de 2022 **POR AVISO** a **ADRIANA LUCIA RENDON SANCHEZ C.C. 30384789**, **ANDRES MAURICIO RENDON SANCHEZ C.C. 9910976**, **DIEGO ALEJANDRO RENDON SANCHEZ C.C. 75090297**, **DORALBA SANCHEZ GUTIERREZ - CC 25058106**, **ROBINELSON GARCIA RAMIREZ - CC 15918292**, **CESAR AUGUSTO SANCHEZ GUTIERREZ - CC 15916989**, todos guardaron silencio absoluto sobre el objeto de la Actuación Administrativa.

El despacho, no considera necesario decretar la práctica de pruebas, y por obrar ya en el expediente de la Oficina.

CONSIDERACIONES

En primer lugar, hay que indicar que el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto Registral), establece como procedimiento para la corrección de errores que modifiquen las situación jurídica del inmueble y las que hubieran sido publicitadas o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros mediante una actuación administrativa.

Previo a resolver el caso en concreto, hay que indicar como primera medida, que el registro de instrumentos públicos por sí solo no confiere derechos, ni modifica situaciones jurídicas, ya que ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades en general, ya que la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el Registro, no son estrictamente dependientes del acto del Registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado sus efectos.

Dentro de las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral según se enuncia en Ley 1579 de 2012, se tiene como principios entre otros, la rogación, especialidad, prioridad o rango, legalidad, legitimación y tracto sucesivo (Artículo 3 de la Ley 1579 de 2012) y uno de sus principales objetivos consiste en dar publicidad a los instrumentos públicos.



Dicho lo anterior, es decir ya mencionadas alguna de sus características y principios esenciales, es pertinente manifestar que el registro tiene como finalidad u objetivo básico, el de servir de medio de tradición de dominio⁹ u otro derecho real, dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes inmuebles y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

En cuanto a sus efectos, la inscripción en el Registro de Instrumentos Públicos puede ser constitutivo, declarativo, extintivo y de mera publicidad.

Por último, es importante resaltar el inciso 2 del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, dispuso que cuando una inscripción se efectuó con una violación de una norma que lo prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud del error cometido en el registro no crea derecho, solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo circunstancia accedió al registro.

Se plante entonces como problema jurídico resolver, determinar si existió, o no, error en la calificación de la Escritura Publica N° 171 de 15/03/2022 de la Notaria Única de Riosucio Caldas, al encontrarse el bien fuera de comercio.

De concluirse que hubo error en la calificación a la luz de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 60 de la Ley 1579, se declarará invalida la Anotación 50 de la Matrícula 115-4228, que traerá como consecuencia la cancelación del asiento registral (artículo 61 y siguientes del estatuto registral).

Obra dentro de la actuación administrativa: 1-La solicitud de inscripción de la oferta de compra efectuada por Concesión Pacífico Tres S.A.S de Manizales en virtud del contrato de Concesión suscrito con la Agencia de Nacional de Infraestructura ANI, requiriéndose un área de 2,7605 HAS, sobre el predio identificado con la Matrícula 115-4228, medida cautelar que se registró en la Anotación N°48. (Folios 1 al 68), 2- Derecho de Petición de fecha 18 de Julio de 2022 (folios 1 al 2), 3- Rpta D.P. de la Oficina de Registro de I..P. de fecha 25 de julio de 2022 (folios 1), 4- Rpta D.P. de Notaria Unica de Riosucio de fecha 28 de julio de 2022 (folios 1 al 2), 5- Pantallazo Sir que contiene ingreso Documento a la Oficina de Registro de I.P. de fecha 22/04/2022 (folios 1 al 2).

Esta medida cautelar, tiene como finalidad sacar el bien inmueble del comercio, a la luz de lo dispuesto en los artículos 13 de la Ley 9 de 1989, 61 de la Ley 388 de 1997 y 25 de la Ley 1682, de 2013 de infraestructura.

En razón al registro de la medida cautelar Oferta de Compra, NO eras posible efectuar el registro de la Escritura Publica 171 de 15/03/2022 de la Notaria Única de Riosucio Caldas, como se explicó anteriormente,

Por lo anterior, la calificación emitida el 22 de abril de 2022 (Turno 2022-115-6-570) que figura en la anotación N° 50, no era posible efectuarla al encontrarse el bien inmueble por fuera del comercio en vista del registro de la medida cautelar de oferta de compra.

Como consecuencia de lo anterior, se declara inválida la anotación 50 de la Matricula Inmobiliaria 115-4228 y la cancelación del asiento registral (artículo 61 y siguientes del estatuto registral)

Lo anterior, no quiere decir que exista irregularidad alguna en el instrumento público que contiene la sucesión del Causante **MARTHA LIGIA SANCHEZ GUTIERREZ**, y solo significa que esta solo podrá registrarse cuando el bien no tenga registrada la medida cautelar y venza el término de la utilidad pública e interés social, pero si es de advertir que si la Agencia registra sobre el bien inmueble la compraventa del área de 2,7605 HAS requerida en la Oferta de Compra, los linderos del predio restante deben ser tenidos en cuenta para la Sucesión de la Causante **MARTHA LIGIA SANCHEZ GUTIERREZ**.

Por lo anteriormente expuesto la Registradora de Instrumentos Públicos Seccional de Riosucio Caldas.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARESE inválida la anotación N° 50 de la Matricula Inmobiliaria N° 115-4228 y la cancelación del asiento registral, de conformidad con las razones esgrimidas en el presente proveído.

SEGUNDO: NOTIFIQUESE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI - NIT 830125996-9, RENDON SANCHEZ ADRIANA LUCIA - CC 30384789, RENDON SANCHEZ ANDRES MAURICIO - CC 9910976, RENDON SANCHEZ DIEGO ALEJANDRO - CC 75090297, GARCIA RAMIREZ ROBINELSON - CC 15918292, GUEVARA DIAZ NELSON AUGUSTO - CC 15919811, SANCHEZ GUTIERREZ BENJAMIN DE J. - CC 15911906, SANCHEZ GUTIERREZ HECTOR DE JESUS - CC 15911517, SANCHEZ RIVERA JAIME ALBERTO - CC 4546596, SANCHEZ

GUTIERREZ CESAR AUGUSTO - CC 15916989, SANCHEZ GUTIERREZ DORALBA - CC 25058106, SANCHEZ HENAO JHON EDUAR - CC 15923175.

De no ser posible dicha comunicación, o tratándose de terceros indeterminados, la información se publicara en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz, de conformidad con lo establecido en los art. 37 y 38 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo.

TERCERO: CONTRA: La presente decisión procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de esta seccional y directamente, o en subsidio el de apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación por escrito, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

CUARTO: La presente Resolución producirá efectos a partir de su notificación y firmeza en cualquiera de los eventos contemplados en el Artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo.

Dada en Riosucio Caldas, el siete (07) de septiembre del año dos mil veintidós (2022)

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



ALBA LUCIA GONZALEZ BEDOYA
Registradora Seccional I.P Riosucio Caldas

Elaboró: Olga Rosa Cruz H, Auxiliar Admitivo 4044-16	Revisó: Alba Lucia Gonzalez Bedoya I.P.
---	--

Código:
MP - CNEA - PO - 02 - FR - 07
V.07 Fecha. 08 08 2022

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riosucio Caldas
Dirección Calle 10 # 9-29
Teléfono: 8592181
Email. ofiregistrosucio@supernotariado.gov.co