

**Consulta 1359 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctora
Patricia Gutierrez Barros
Registradora de Instrumentos Públicos
Riohacha - Guajira
ofiregisrioacha@supernotariado.gov.co

Asunto: Unificación de Folios de Matricula Inmobiliaria
Escrito con radicado **SNR2013ER016640**
CR-004 Folio de matricula inmobiliaria

Doctora Patricia:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que nos pronunciemos sobre la procedencia o no de la unificación de los folios de matricula inmobiliaria 210-4164 con el folio 210-0032374 y el folio 210-26158 con el folio 210-0028451.

Lo anterior a razón de que el señor Orlando Esau Vidal Joiro solicita se consulte el asunto al superior inmediato, por cuanto la posición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos es que no es procedente la Unificación de los folios de matricula inmobiliaria.

Marco Jurídico

- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Q

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de merito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción, función que se ejerce por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y que se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012.

Una Matrícula Inmobiliaria es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4° de la Ley 1579 de 2012¹, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando; en él se señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del

¹ “Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traspaso o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Parágrafo 1°. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse, y constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros. (Artículo 8º de la Ley 1579 de 2012).

De igual forma el Estatuto Registral dispone que, a cada bien inmueble le corresponde un folio de matrícula inmobiliaria que lo identificará registralmente² y a su vez a una unidad catastral³, y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar.

En concordancia con el Principio Registral de Especialidad el Estatuto registral dispone en su artículo 54 que aquellos bienes inmuebles que se identifiquen con más de un folio de matrícula inmobiliaria, estos se deben unificar, disposición que cito textualmente:

"Artículo 54. Unificación de folios de matrícula inmobiliaria. En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro."

Teniendo en cuenta que la función registral se ejerce basados en los documentos que los interesados allegan para su publicitación en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y no tiene relación alguna con la existencia material del bien inmueble, es decir que no ejerce su función con trabajo de campo, la forma para establecer la existencia de duplicidad en la identificación registral de un bien es con fundamento en todos aquellos

² 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; (...)"

³ Artículo 50. **Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral.** Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.

documentos que conforman la cadena traditicia del predio obrantes en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos.

Una vez el Registrador de Instrumentos Públicos tiene conocimiento de la existencia de una posible duplicidad de folios de matricula inmobiliaria, procederá a realizar el estudio correspondiente, dentro del cual se debe establecer: i) Que los folios de matricula inmobiliaria cuentan con la misma descripción en su cabida y linderos, y ii) Debe existir coincidencia en la cadena traditicia del bien inmueble, quiere decir que provienen de un mismo título traslativo de dominio. De no darse estos dos elementos, no puede la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos proceder a la Unificación de los folios.

En lo que corresponde a la solicitud de unificación de los folios 210-4164 con el folio 210-0032374 y el folio 210-26158 con el folio 210-0028451, esta Oficina carece de competencia para realizar pronunciamiento alguno, pues como ya se indicó, para el estudio se requiere de todos los documentos obrantes en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, así como de los Libros del Antiguo Sistema y los actuales folios de matricula inmobiliaria.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia
Profesional Universitario
Revisó: Carlina Gomez Duran
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral