

RESOLUCIÓN No. 048
(Febrero 21 de 2024)

“Por la cual se Resuelve la Actuación Administrativa A.A. 307-2020-004 matrículas inmobiliarias 307-61406, 307-61407, 307-61409, 307-70134, 307-70136 a 307-70142”

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP.
DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011, y considerando

I.- ANTECEDENTES

Cuestión fáctica:

Prima facie, el suscrito registrador deja constancia que la actuación administrativa objeto de decisión, no le fue entregada por su antecesor y se encontró en el archivo de la oficina, sin explicación alguna, por lo cual se procede a su decisión ante el bloqueo de folios de matrícula inmobiliaria.

Mediante radicado 3072019ER0618 de 19.12.2019 GABRIEL ARMANDO RODRIGUEZ CONTRERAS, representante legal de CONJUNTO MIRARRIOS UIC PROPIEDAD HORIZONTAL, solicitó el cierre de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 307-70141, 307-70142 y 307-61407, con base en que se trata de bienes – zona común, en los términos de los actos escriturales: escritura pública 1226 de 2006, 2171 de 2006 y 2203 de 2008 de las notarías 1 de Girardot y 40 de Bogotá.

PRESUNTO TO ERROR OBSERVADO EN EL REGISTRO

De lo narrado por el peticionario se podría inferir la siguiente situación que generaría error y de ser el caso, proceder a ordenar lo que en derecho corresponda.

Mediante escritura 1226 de 2006, se constituyó reglamento de propiedad horizontal, acto en el cual se reformuló la unidad inmobiliaria, en concreto cláusula trigésima, respecto a la manzana 17 identificada con los FMI 307-61406 y 307-61407, lote 1 del cual se segregó en 5 lotes – BIENES PRIVADOS y 2 lotes como zonas o BIENES COMUNES.

Los bienes privados tienen:

FMI 307-70136
FMI 307-70137
FMI 307-70138
FMI 307-70139
FMI 307-70140

Los bienes o zonas comunes

FMI 307-70141
FMI 307-70142

En estos dos folios se evidencia inscrita medida de embargo de jurisdicción coactiva.

El peticionario considera que deben estar cerrados los FMI 307-70141, 307-70142 y 307-61407.

II.- ANTECEDENTES PROCESALES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante auto 005 de 22 de enero de 2020 esta oficina inició la actuación administrativa por considerar que se evidencian presuntas inconsistencias en relación a la cuestión fáctica, narrada por el peticionario.

MEDIOS DE PRUEBA

A la actuación el peticionario allegó copia de las escritura pública 1226 de 2006, 2171 de 2006 y 2203 de 2008 de las notarías 1 de Girardot y 40 de Bogotá.

III.- FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS PARA RESOLVER EL FONDO DEL ASUNTO

La ley 1579 de 2012 Estatuto de registro de instrumentos públicos; establece:

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.

Artículo 3º. 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 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

Parágrafo 1º. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión, así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

A su vez, la misma ley 1579, expresa:

“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 aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

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.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

4

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofireqisgirardot@supernotariadc.gov.co

Artículo 60. Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

En relación a la denominada propiedad horizontal, esta se encuentra reglada por la ley 675 de 2001 en la que concurren derecho de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos sobre copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

La citada ley, consagra:

ARTÍCULO 19. Alcance y naturaleza. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO 1°. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. PARÁGRAFO 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

En concordancia con lo anterior, la ley 1579 de 2012, encontramos:

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 plero resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados 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.

Conforme a las disposiciones legales citadas, se infiere que todo lo relativo a los bienes comunes se inscribe en el folio de matrícula de mayor extensión, por cuanto los folios de matrículas inmobiliarias que nacen en virtud de la constitución del reglamento de propiedad horizontal corresponden únicamente a los bienes de dominio privado o particular.

Atendiendo los principios y trámite fijado en la ley 1579 de 2012 y 1437 de 2011, frente al caso sub exánime, este Despacho precisa:

Revisada la información contenida en las escrituras públicas 1226 de 2006, 2171 de 2006 y 2203 de 2008 de las notarías 1 de Girardot y 40 de Bogotá, referidas el reglamento de propiedad horizontal de la persona jurídica CONJUNTO MIRARRIOS UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA, cotejada con los folios de matrícula inmobiliaria, se evidencia lo siguiente:

El FMI 307-70134 surge con ocasión de los FMI 307-61406, 307-61407 y 307-61409, los cuales se encuentran abiertos, situación que debe corregirse en la medida que deben estar cerrados justamente por el nacimiento la primera de ellas, esto es, FMI 307-70134, en los términos de las citadas escrituras.

Ahora bien, con ocasión y reformulación del reglamento de propiedad horizontal, nacieron a la vida jurídica los FMI 307-70141 y 307-70142 (denominados bienes comunes), error en que se incurrió al abrirse, toda vez que por sus características son bien comunes, y acorde con lo previsto en los artículos 19 de la ley 675 de 2001 y 52 de la ley 1579 de 2012, todo lo relativo a los bienes comunes se inscribe en el folio de matrícula de mayor extensión, por cuanto los folios de matrículas inmobiliarias que nacen en virtud de la constitución del reglamento de propiedad horizontal corresponden únicamente a los bienes de dominio privado o particular.

6

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

Acorde con lo anterior, deberá ordenarse el cierre de los siguientes:

FMI 307-61406
FMI 307-61407
FMI 307-61409

Ello por cuanto dio origen al FMI 307-70134

FMI 307-70141
FMI 307-70142

Ello por cuanto se trata de bienes comunes, que por su naturaleza se inscribe en el folio matriz y no procede abrir folio de matrícula inmobiliaria (artículos 19 de la ley 675 de 2001 y 52 de la ley 1579 de 2012).

Finalmente, previamente al cierre de los FMI 307-70141 y 307-70142, ante la inscripción de medida de embargo según anotaciones 4 de cada uno de ellos, deberá ordenarse dejar sin efectos dicha medida cautelar, de conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la ley 675 de 2001 sin inembargables por ser de uso común.

Se dispondrá igualmente, desbloquear los folios

FMI 307-70136
FMI 307-70137
FMI 307-70138
FMI 307-70139
FMI 307-70140

Por no ser objeto de controversia en el presente asunto:

En mérito de lo expuesto, el registrador de instrumentos públicos de Girardot Cundinamarca,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: ORDENAR EL CIERRE de los FMI 307-61406, 307-61407 y 307-61409, por la razones expuestas en la parte motiva de ésta decisión.

7

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

ARTICULO SEGUNDO: DEJAR SIN EFECTOS la inscripción de la medida cautelar obrante en la anotación 4 de los FMI 307-70141 y 307-70142, dada su inembargabilidad, conforme lo establece el artículo 19 de la ley 675 de 2001.

ARTICULO TERCERO: ORDENAR EL CIERRE DE LOS FMI 307-70141 y 307-70142, por las razones expuestas en la parte motiva de ésta decisión.

ARTICULO CUARTO: ORDENAR EL DESBLOQUEO inmediato de:

FMI 307-70136
FMI 307-70137
FMI 307-70138
FMI 307-70139
FMI 307-70140

Por no ser objeto de controversia en el presente asunto:

ARTICULO QUINTO: Notifíquese la presente decisión a los intervinientes para el caso concreto:

GABRIEL ARMANDO RODRIGUEZ CONTRERAS

Correo: conjuntomirarrios@gmail.com

MUNICIPIO DE RICAURTE

Correo: contactenos@ricaurte-cundinamarca.gov.co

En todos los eventos remítase copia de esta providencia.

ARTICULO SEXTO: Publicar la presente Resolución en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co

ARTICULO SEPTIMO: Contra la presente decisión procede recurso de reposición y en subsidio apelación, dentro los diez (10) días siguientes a su notificación ante este Despacho debidamente sustentados y la alzada ante la subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con el Art 76 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CÚMPIASE


GABRIEL GONZÁLEZ GUTIERREZ.
Registrador Seccional

8

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co