Pub.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública
60 Años

El futuro es de todos | Gobierno de Colombia

RESOLUCION NÚMERO 122

16 OCT 2020

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra una (s) nota (s) devolutiva (s) con radicación **2020-070-6-7049**. Expediente 070-ND-2020-**40**.

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

en ejercicio de sus facultades legales establecidas en la Ley 1579 de 2012, 1437 de 2011 y Decretos 2163 y 6128 de 2011, y

I. CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

1- Con turno de radicación 2020-070-6-7049 del 28 de agosto de 2020 ingresó para su registro la escritura 617 del 27-06-2020 de la notaría primera de Sogamoso., contentiva de corrección de Actualización de área y englobe, el citado documento atañe a los folios No. 070-98154,070-103196 y 070-103197.

2- En el proceso de calificación, se determinó que no era viable su inscripción y se profirió nota devolutiva, notificada personalmente a Pedro Antonio Díaz Castro el 25-09-2020.

4- El 05 de octubre de 2020, el señor Pedro Antonio Díaz Castro, radicó el escrito de recurso de reposición y en subsidio apelación contra la nota devolutiva, estos documentos se radicaron con número 0702020ER01552.

FUNDAMENTOS DE LA NOTA DEVOLUTIVA

Turno 2020-070-6-7049

"EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE EL AREA Y/O LOS LINDEROS DEL PREDIO CITADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO Y LOS INSCRITOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA Y/O ANTECEDENTES QUE SE ENCUENTRAN EN ESTA OFICINA DE REGISTRO (ARTICULO 8, PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 16, ARTICULO 29 Y ARTICULO 49 LEY 1579 DE 2012 E INSTRUCCION ADMINISTRATIVA CONJUNTA 01 Y 11 DEL IGAC Y SNR).

SEÑOR USUARIO NO SE PROCEDE AL REGISTRO DE SU ESCRITURA, YA QUE PARA PODER INCLUIR Y/O ACTUALIZAR EL AREA, SE REQUIERE DE LA RESOLUCIÓN

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá
Dirección: carrera 11 N. 20-41
Teléfono: 7423498-7424496 fax 7425057
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co

ISO 9001 Icontec Certificado N° SC 7088-1
IQNet Certificado N° GP 174-1

INDIVIDUAL EXPEDIDA POR EL IGAC, PREVIA VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y CONFRONTACION DE LOS TITULOS REGISTRADOS, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN LA RESOLUCION CONJUNTA SNR N0. 1732/ IGAC N0. 221 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018"

ARGUMENTOS DE IMPUGNACIÓN

Manifiesta el recurrente que mediante la escritura 617 se pretende la actualización del área del predio matriculado con el número 070-98154 y posteriormente englobar ese predio con los denominados el Cajón y El Cerezo.
Afirma que el área que se pretende corregir, conforme a escritura antecedente y folio de matrícula corresponde a la escritura de adjudicación en sucesión notarial mediante escritura 2103 del 04.08-1997, en donde se consignó equivocadamente 10 fanegadas, en lugar de 10 hectáreas.

Señala que mediante resolución 150000026-2017, el Director Territorial del IGAC Boyacá, suscribió un convenio con el Municipio de Tuta y se adelantó la actualización catastral de la Zona Urbana y Rural, actualización que comportó la actualización catastral del inmueble denominado LOS PINOS, identificada con matrícula 070-98154.

Así mismo manifiesta que como prueba de lo mencionado se aportó a la Notaría de Sogamoso certificado catastral especial Número 4268-165595-16104-0 y Plano Predial catastral que evidencia un área de DIEZ HECTAREAS TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES metros cuadrados, que se consigna en la escritura devuelta.

Afirma el recurrente que con fundamento al convenio interadministrativo, los funcionarios del IGAC, realizaron la corroboración de las áreas y de los colindantes, y que en los inmuebles en que se evidenciaron inconsistencias, realizaron nuevas visitas y recopilación de información adicional.

Sustenta el apelante que la Resolución Conjunta Número 1732 del 11.02-2018, del IGAC y la SNR, se establecieron lineamentos y procedimientos, para la corrección o aclaración de áreas de bienes inmuebles, cimentándose en la coordinación a de las autoridades administrativas orientando al cumplimiento de los fines del estado.

Transcribe en su escrito del recurso el artículo 6 de la Resolución Conjunta, en donde se indica que la rectificación del área, se hará mediante un acto administrativo proferido por la autoridad catastral, complementando su punto de vista con el artículo 7 ibidem, el cual establece los requisitos especiales para la rectificación del área por imprecisa determinación.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá
Dirección: carrera 11 N. 20-41
Teléfono: 7423498-7424496 fax 7425057
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co

ISO 9001 Icontec Certificado N° SC 7088-1
IQNet Certificado N° GP 174-1

Señala entonces que la resolución Conjunta no establece que la resolución necesariamente debía ser individual y que para el caso objeto de análisis, el IGAC, el 20 de diciembre de 2017, profirió la resolución 15-000-0082-2017, mediante la cual se clausuró la actualización catastral, urbana y rural, disponiendo la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados en la zona urbana y rural del municipio de Tuta y se determinó la vigencia fiscal de su avalúos a partir del 01-01-2018.

Afirma que aportó el certificado catastral especial 4268-165595-16104-0, en donde se evidencia que el predio objeto de RECTIFICACION/MODIFICACION del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 070-98154, junto con el correspondiente plano predial catastral, en donde se videncia que el error de digitación cometido en la escritura pública 2103 del 04-08-1997, ya se encuentra corregido, en virtud de la actualización catastral masiva del año 2017, que implica la visita del predio,.

Concluye que es inadecuado a los fines del estado, exigir al ciudadano una Resolución individual, cuando el resultado de la misma será idéntico al que en virtud de la actualización catastral se arrojó y se evidencia para el inmueble con número 070-98152, esto es 10 hectáreas 3983 metros cuadrados.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Dentro de los principios que rigen la función registral está el principio de legalidad, el cual comporta el que solo son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, es decir que todas las anotaciones existentes en el Folio de Matrícula fueron sometidas previamente a un examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el Folio.

La calificación es el examen que hace el calificador no sólo de los títulos presentados en el registro de la propiedad para comprobar si reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez y registrabilidad sino también de la historia registral del inmueble para decidir finalmente si éstos son inscribibles o no, es por ello que se presume que las inscripciones existentes en un folio de matrícula cumplen a cabalidad con las formalidades exigidas por la ley y que no se contravienen con ellas ninguna prohibición legal.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá
Dirección: carrera 11 N. 20-41
Teléfono: 7423498-7424496 fax 7425057
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co

ISO 9001 icontec Certificado N° SC 7088-1
IQNet Certificado N° GP 174-1

El artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 establece que sólo serán inscritos los títulos que sean legalmente admisibles y el 22 ibidem señala que si no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción se procederá a su inadmisión.

La negativa de inscripción se hace mediante una nota devolutiva, la cual debe encontrarse debidamente fundamentada en las normas legales que correspondan a la circunstancia que impide el registro.

Pues bien, en el caso en concreto se tiene que en la nota devolutiva el argumento de la Oficina de Registro para negar la inscripción de la escritura consiste en que para incluir y/o actualizar el área, se requiere de la resolución individual expedida por el IGAC.

Frente a este caso es preciso inicialmente indicar que en el proceso de registro, instaurado en la Ley 1572 de 2012, se encuentra el de calificación, en el cual el abogado procede a efectuar el análisis jurídico, examen y comprobación de los documentos para determinar que reúnan las exigencias de ley para acceder al registro.

Dentro de las exigencias que el legislador impone al calificador está la contemplada en el parágrafo 1º del artículo 16 de la Ley 1572 de 2012, a saber: "*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..*"

El artículo 50 y 51 ibidem, a su vez establece la apertura de matrícula en segregación o englobe, establece que cuando haya englobamiento se dará apertura a un folio de matrícula, en la que se tomará nota de donde se deriva.

Teniendo en cuenta que al nacer un nuevo predio por englobe, es apenas lógico concluir que el folio de matrícula naciente debe incluir el área y los linderos del predio formado por el anexo de los predios, y el área corresponde a la sumatoria de los inmuebles englobados.

En virtud de que uno de los campos que debe incluirse en los Folios de Matrícula Inmobiliaria es la cabida y los linderos, los cuales deben corresponder a los señalados en las bases de catastro, y como quiera que existen incongruencias e imprecisiones, en muchos casos, se profirió la Resolución Conjunta 1732-221 del 21 de febrero de 2018, a fin de propugnar que los datos físicos de los inmuebles coincidan tanto en las bases registrales como catastrales.

La mencionada resolución establece que se pueden presentar las siguientes situaciones:

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá
Dirección: carrera 11 N. 20-41
Teléfono: 7423498-7424496 fax 7425057
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co

ISO 9001 icontec Certificado N° SC 7088-1
IQNet Certificado N° GP 174-1

Art. 4 Corrección y aclaración de escrituras, cuando ha habido errores de digitación que afecten los linderos y el área del predio, para tal efecto procede la escritura de aclaración de que trata el artículo 103 del decreto 960 de 1970.

Art 5 en concordancia con el artículo 7. Actualización de linderos, se hará mediante acto administrativo de la autoridad catastral que resuelva la conversión y descripción técnica de linderos, incluida la precisión del área si a ello hubiere lugar.

Art 6 en concordancia con el artículo 7. Rectificación de Área por imprecisa determinación, la autoridad catastral expedirá el acto administrativo que rectifique el área del bien inmueble.

Art.8 Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, se hará mediante acto administrativo proferido por la autoridad catastral.

Art. 11. Inclusión en el campo de la descripción de cabida y linderos del dato del área en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de él, este se tomará del certificado plano predial catastral expedido por la autoridad catastral competente.

En este orden de ideas, es necesario entrar a verificar cada uno de los argumentos esgrimidos por el impugnante así:

En lo atinente a que el área que se pretende corregir, es la señalada en la escritura de adjudicación en sucesión notarial, escritura 2103 del 04.08-1997, en donde se consignó equivocadamente 10 fanegadas, en lugar de 10 hectáreas.

Este punto se analizará a la luz de la Resolución conjunta 1732-221 del 21 de febrero de 2018 IGAC-SNR y la Instrucción Administrativa 13 del 9 de mayo de 2018.

El artículo 4 dispone que cuando se han cometido errores de digitación que afecten los linderos y el área del predio, se podrán corregir mediante una escritura de corrección y aclaración, en concordancia con el artículo 103 del Decreto 960 de 1970.

En el caso en comento, la escritura 617 del 27-07-2020 de la Notaria Primera de Sogamoso, no contiene un acto de corrección de alguna imprecisión mecanográfica en que se haya incurrido en la escritura de adjudicación en sucesión.

Respecto al argumento de que mediante resolución 150000026-2017, el Director Territorial del IGAC Boyacá, suscribió un convenio con el Municipio de Tuta para

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá
Dirección: carrera 11 N. 20-41
Teléfono: 7423498-7424496 fax 7425057
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co

ISO 9001 icontec Certificado N° SC 7088-1
IQNet Certificado N° GP 174-1

adelantar la actualización catastral en ese municipio, y que por ende se actualizo catastralmente el inmueble denominado LOS PINOS, identificado con matrícula 070-98154, esto puede ser cierto, pero en la escritura devuelta, en primer lugar no se hace alusión alguna sobre la actualización catastral y en segundo lugar la resolución 15-000-0082-2017 del 20-12-2020, que se aporta con el recurso, **no con la escritura radicada**, dispone la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados en Tuta, estas órdenes del acápite del resuelve se hacen de manera genérica, pero no se individualizan los inmuebles.

En lo concerniente al argumento relacionado con que se aportó en la escritura devuelta como prueba de la actualización catastral el certificado catastral especial Número 4268-165595-16104-0 y el Plano Predial Catastral 000100021475000 que evidencia un área de DIEZ HECTAREAS TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES metros cuadrados, que se consigna en la escritura devuelta, se hace necesario traer a colación el artículo 11 de la señalada resolución conjunta, el cual establece que en los casos en que los folios de matrícula inmobiliaria no indiquen el área del predio, desde el inicio del ciclo traditicio del bien inmueble que identifica, se incluirá la cabida con fundamento en el certificado plano predial catastral especial expedido por la autoridad catastral competente.

Teniendo en cuenta que el folio 070-98154 señala en su acápite de cabida y linderos un área de 60 fanegadas, es obvio que la escritura devuelta, por no tratarse de un caso de inclusión de área, los certificados aportados en ella no constituyen los documentos idóneos, para la finalidad del acto contenido en la escritura, que es la aclaración de área.

Finalmente el recurrente sustenta sus argumentos con fundamento en los artículos 6 y 7 de la Resolución Conjunta.

Pues bien, estos artículos puntualmente se refieren al caso de rectificación de área por imprecisa determinación, y determinan claramente que para tal fin, la autoridad catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro, que rectifique el área del bien inmueble y que debe contener como mínimo el análisis del aspecto físico del bien inmueble y la representación gráfica del polígono del bien inmueble, objeto de actualización de linderos o rectificación de área.

Así las cosas, no se requiere mayor elucubración para concluir que el acto idóneo para la rectificación del área, es la Resolución que rectifique el área del bien inmueble, proferida por la autoridad catastral competente.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá
Dirección: carrera 11 N. 20-41
Teléfono: 7423498-7424496 fax 7425057
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co

ISO 9001 Icontec Certificado N° SC 7088-1 IQNet Certificado N° GP 174-1

Al respecto, la Superintendencia de Notariado y Registro estableció, mediante Instrucción Administrativa 13 del 9 de mayo de 2018, el procedimiento para la rectificación de área por imprecisa determinación, estableciendo que el IGAC mandara a la Oficina de Registro el acto administrativo que resuelve una actuación de rectificación de área, emitido por la respectiva autoridad catastral, el registrador de instrumentos públicos deberá verificar que el mismo cumpla los requisitos generales para su existencia, validez y eficacia, y los especiales establecidos en el artículo 7 de la Resolución Conjunta.

Por lo hasta aquí expuesto, se concluye que los argumentos consignados en la Nota Devolutiva, se encuentran acordes con la normatividad vigente y no constituyen falsa motivación.

En mérito de lo expuesto, y en ejercicio de sus atribuciones legales la Registradora de Instrumentos Públicos.

RESUELVE

Artículo 1: Confirmar la Nota Devolutiva del 04 de septiembre de 2020 por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta resolución.

Artículo 2: Conceder el recurso de apelación ante el Subdirector de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y registro, conforme a lo establecido en el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.

Artículo 3: Notificar a **PEDRO ANTONIO DÍAZ CASTRO** al correo electrónico pedroadiazc@hotmail.com y al teléfono 3118919800

Artículo 4: Remítase copia de la Resolución al Grupo de Gestión Documental para lo de su competencia.

Artículo 5: Contra la presente no proceder recurso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Tunja

Reviso: Marcela Torres Hernández Coordinadora Jurídica.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá
Dirección: carrera 11 N. 20-41
Teléfono: 7423498-7424496 fax 7425057
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co

ISO 9001 Icontec Certificado N° SC 7088-1 IQNet Certificado N° GP 174-1

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública 60 Años

El futuro es de todos | Gobierno de Colombia

16/10/2020 11:13:15 a.m.
5 Anexos 1
0702020EE02466
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
Origen IRMA NIDIA HERRERA [USUARIO]
Destino PERSONA NATURAL / PEDRO ANTONIO
Asunto NOTIF. RESOL. 122

Tunja 16 OCT 2020.

Señor
PEDRO ANTONIO DÍAZ CASTRO
pedroadiazc@hotmail.com
3118919800

REF: Rad 0702020ER01552 de 06/10/2020.

Asunto: Notificación Resolución 122.

Cordial Saludo,

Me permito informarle que esta oficina profirió la Resolución de la referencia, mediante la cual se resuelve el recurso interpuesto por usted, relacionado con el folio de matrícula inmobiliaria 070-103197.

Teniendo en cuenta la situación que atraviesa el país debido al Covid 19, se expidió el Decreto 491 de 2020 el cual establece las reglar para las notificaciones de los actos administrativos, razón por la cual se le notifica el acto administrativo proferido por medio de correo electrónico suministrado en el escrito.

Es preciso indicar que puede acercarse personalmente a retirar los documentos originales allegados con el recurso.

Cordialmente,

Marcela Torres H.

MARCELA TORRES HERNANDEZ
Coordinadora Jurídica Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja

Proyecto: Lina María Barón. Profesional Especializado.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja - Boyacá
Dirección: carrera 11 N. 20-41
Teléfono: 7423498-7424496 fax 7425057
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co

ISO 9001 icontec Certificado N° SC 7088-1
IQNet
Certificado N° GP 174-1

Entregado: resolucion 122

postmaster@outlook.com <postmaster@outlook.com>

Vie 16/10/2020 9:39 AM

Para: pedroadiazc@hotmail.com <pedroadiazc@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (45 KB)

resolucion 122;

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

pedroadiazc@hotmail.com (pedroadiazc@hotmail.com)

Asunto: resolucion 122