

RESOLUCIÓN No 033 DEL VEINTITRES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE (23-10-2020)

EXPEDIENTE 110-AA-2020-030

POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIRA

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por (i) la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, (ii) la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y (iii) el Decreto 2723 de 2014, por la cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y

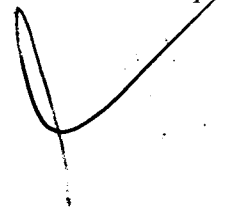
1 ANTECEDENTES

1.1.El Párrafo cuarto del Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), faculta a los Registradores de Instrumentos públicos, corregir mediante actuación administrativa los errores que modifiquen la situación jurídica de un inmueble y que hubieren sido publicitados o que haya surtido efectos entre las partes o ante terceros, previo el cumplimiento de 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 dicha Ley (1579 de 2012).

1.2 Que el Párrafo segundo del Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 preceptúa:..”*Cuando una inscripción se efectuó 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*

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira – Departamento de Caldas
Dirección: Carrera 11 No. 10-13
Teléfono: 6-8587092
E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co



1.6. La Oficina, notificó a los Intervinientes el Acto Administrativo de inadmisión el día 12 de agosto de 2020, a ASDRUBAL ALZATE ARANGO CC 75034974, quien a su vez fue autorizado por DIEGO GALLEGO LOPEZ CC 15898766 en su calidad de Notario Unico del círculo de Aranzazu, y conforme a la autorización a él otorgada en el instrumento público inadmitido.

1.7. El acto administración de inadmisión, se encuentra en firme y ejecutoriado desde el 27 de agosto de 2020 a la 1 p.m., toda vez que en el tiempo de ley, NO se interpusieron recursos.

1.8 Mediante Auto 019 del 08 de octubre de 2020, el Despachó inició actuación administrativa, tendiente a clarificar la real situación jurídica del predio con folio 110- 13097 y notificó personalmente la actuación, mediante Aviso a JOSE ESNEIDER CARMONA MARTINEZ CC 75055445 quien aparece inscrito como titular de derecho de dominio sobre el folio 110- 13097, y a (ii) terceros determinados e indeterminados y demás interesados, mediante la publicación del Aviso y del Auto, en la cartelera de la Oficina de registro, desde el 13 de octubre de 2020 a las 08 am., y desfijado el día 20 de octubre de 2020 a las 04 p.m, y en la página web www.supernotariado.gov.co, según certificación de fecha. 09 de octubre de 2020.

2 P RUEBAS

Para decidir se tendrán en cuenta las siguientes.

2.1. Las contenidas en el Archivo misional en los folios 110- 3810, 13096 y 13097.

3. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira – Departamento de Caldas
Dirección: Carrera 11 No. 10-13
Teléfono: 6-8587092
E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co



Es menester aclarar que el registro de la propiedad inmueble en nuestro País, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, otorga publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio de los mismos, o que imponen gravámenes o limitaciones: lo anterior de conformidad con lo estipulado en el Artículo 2 del Estatuto de Registro.

Así mismo, el derecho registral es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialización, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo: lo anterior de conformidad con el Artículo 3 literal d) y Artículo 16, ambos de la Ley 1579 de 2012 o Estatuto del Registro.

Los títulos llevados para su inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deben ser válidos y perfectos para que puedan ser objeto de registro, por consiguiente, es pertinente que sean examinados por el funcionario calificador, basado en el principio de legalidad, ya citado, investigando si el respectivo documento público reúne o no, los requisitos formales exigidos por la ley.

Son los Registradores de Instrumentos Públicos, o el funcionario calificador, los funcionarios competentes para ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro: este control se realiza a través de la calificación.

La calificación se define como el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual, queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todo los efectos o si, por el contrario, faltan en él, algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira – Departamento de Caldas
Dirección: Carrera 11 No. 10-13
Teléfono: 6-8587092
E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co



inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro.

La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico inmobiliario ilícito y provocarían un sinnúmero de litigios.

Este acto de la calificación del documento se encuentra regulada en el Artículo 13 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos:...” una vez radicado el documento pasa a la sección jurídica para su examen y calificación de cuyo estudio se concluye si procede o no su registro y los términos en que debe extenderse la anotación respectiva.

...”La calificación (Escobar, 1997, p. 205-206). Es una actividad jurídica del Estado, puesta al servicio de la Sociedad, para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentado a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo...”²⁴.

La Corte Constitucional de Colombia en Sentencia T-488 de 2014 expresó lo siguiente:

“(...) la labor del registrador constituye un auténtico servicio público (Artículo 1, Ley 1579 de 2012) que demanda un comportamiento sigiloso. En esta medida, corresponde al funcionario realizar un examen del instrumento, tendiente a comprobar si reúne las exigencias formales de ley. Es por esta razón que uno de los principios fundamentales que sirve de base al sistema registral es el de la legalidad, según el cual” (s)olo son

²⁴ Escobar Caicedo Eduardo, Derecho inmobiliario registral- Registro de la propiedad y seguridad jurídica. Editorial Temis SA, Bogotá 1997.

registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción” (Artículo 3, Ley 1579 de 2012).

Y continua la Sentencia:

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral (Artículo 1, Ley 1579 de 2012) al establecer un concurso de méritos para el nombramiento de los Registradores de Instrumentos Públicos en propiedad (Capítulo XXI, Ley 1579 de 2012), así como para diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa (Artículo 60, Ley 1579 de 2012) evidentemente no fue el de idear un simple refrendatario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de la fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, el registrador ejerce un papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía(...).”.

PROBLEMA JURÍDICO A DILUCIDAR.

¿ Se acomoda a derecho la publicidad que hace el folio de matrícula inmobiliaria número 110-13097, en el acápite correspondiente a DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS, de “ un lote de terreno... “con casa de habitación”... teniendo en cuenta que el predio proviene del Folio 110- 3810, y en su descripción cabida y linderos NO contiene construcción?-

Para dar respuesta debemos tener en cuenta que:

- (i) La descripción cabida y linderos del predio con folio 110-6810 es del siguiente tenor: “UN LOTE DE TERRENO CUYOS LINDEROS LOS CONTIENE LA ESCRITURA NRO 19 DEL 8 DE ENERO DE 1.948 DE LA NOTARIA DE ARANZAZU”.

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira – Departamento de Caldas
Dirección: Carrera 11 No. 10-13
Teléfono: 6-8587092
E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co



- (ii) El predio contiene 4 anotaciones y en ninguna, declaración de construcción conforme a derecho.
- (iii) En la Anotación 03 del Folio, aparece inscrita el 20 de mayo de 2004, la escritura pública número 56 del 24 de abril de 2004 otorgada en la notaría única de Neira, por medio de la cual, el titular, realizó DIVISIÓN MATERIAL en dos predios, a los que la Oficina de Registro, abrió los folios 110- 13096 y 110-13097 respectivamente.
- (iv) La descripción cabida y linderos del predio con folio 110-13096 es del siguiente tenor:” LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA DE 1-0000 HA., LOS LINDEROS LOS CONTIENE LA ESCRITURA NUMERO 56 DE 24 DE ABRIL DE 2004 DE LA NOTARIA UNICA DE FILADELFIA (ART. 11 DCTO 1711/84).”
- (v) La descripción cabida y linderos del predio con folio 110-13097 es del siguiente tenor:” LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA DE 2-000 HAS., SEGÚN CATASTRO CON UNA EXTENSIÓN DE 1-7100 HS., CON CASA DE HABITACIÓN , LOS LINDEROS LOS CONTIENE LA ESCRITURA NÚMERO 56 DEL 24 DE ABRIL DE 2004 DE LA NOTARIA UNICA DE FILADELFIA (ART. 11 DCTO 1711/84).”
- (vi) En el Instrumento público de división material, la titular declaró que el lote número 2, al que la Oficina de Registro de instrumentos públicos le abrió el folio 110-13097, constaba de lote de terreno... con casa de habitación”.
- (vii) El Despacho concluye que NO se acomoda a derecho, tal declaración, toda vez que de una parte el predio proviene de un lote de terreno SIN construcción y de otra parte, al momento de la división material NO SE PROTOCOLIZO licencia de construcción o de reconocimiento de construcción, proferida por la Secretaria de Planeación Municipal de Filadelfia, con la cual, sería válida la publicidad del predio como un lote de terreno con casa de habitación.
- (viii) Ante la ausencia de un requisito de ley, como es la licencia de construcción o de

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira – Departamento de Caldas
Dirección: Carrera 11 No. 10-13
Teléfono: 6-8587092
E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co



reconocimiento de construcción, así como por provenir, el predio de uno de mayor extensión que NO contenía en descripción, cabida y linderos, ninguna construcción, con diamantina claridad se concluye que en la descripción cabida y linderos del predio NO debe publicitarse la existencia de casa de habitación, por lo que será menester suprimir dicha expresión, para acomodar a derecho lo que se publicita del predio.

Por lo expuesto el Registrador de Instrumentos Públicos de Neira

4 RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Suprimir del folio de matrícula inmobiliaria número 110-13097 en la descripción, cabida y linderos del predio, la expresión “CON CASA DE HABITACIÓN”.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar personalmente esta actuación a (i) JOSE ESNEIDER CARMONA MARTINEZ y personas determinadas, indeterminadas y terceros interesados: de no ser posible la notificación personal, efectuarla por medio de Aviso.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente decisión, proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos, y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez días, siguientes a la notificación.

ARTICULO CUARTO:. En firme, efectuese la corrección en el folio, procédase al desbloqueo y al archivo del Expediente.

Dando en Neira a veintitres de octubre de dos mil veinte


JUAN CARLOS SANCHEZ RAVE

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE NEIRA.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Neira – Departamento de Caldas
Dirección: Carrera 11 No. 10-13
Teléfono: 6-8587092
E-mail: ofiregisneira@supernotariado.gov.co

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019