

RESOLUCION No. 06
(03 de marzo de 2023)

Por la cual se resuelve una actuación administrativa

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Acacias, Meta

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS SECCIONAL DE ACACIAS,
DEPARTAMENTO DEL META

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Ley 1579 de 2012, y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Que ante esta oficina de registro, ingreso para registro con el turno de radicación 2022-232-6-6294, la escritura 2614 del 30/08/2022 de la Notaria 17 del Circulo de Bogotá, que contiene el acto de COMPRAVENTA del predio rural denominado HORIZONTE, ubicado en la vereda La Vega, jurisdicción del municipio de Cubarral (Meta), identificado con la matrícula inmobiliaria 232-9553.

Dentro del estudio de calificación se pudo evidenciar errores en la inscripción de títulos antecedentes que determinan que el predio objeto del acto de compraventa ya fue ENGLOBADO por la escritura pública 2322 del 09/11/1993 de la Notaria de Acacias, y por lo tanto la matrícula 232-9553 deberá estar cerrada en los términos del artículo 55 de la Ley 1579 de 2012.

Mediante auto de fecha 24/11/2022, se inicia la presente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de las matrículas y se efectúan las comunicaciones y publicaciones del caso, para que las partes afectadas puedan constituirse y hacer valer sus derechos.

II. PRUEBAS

Se tendrán como prueba documental las que obran en la carpeta de la matrícula inmobiliaria 232-9553 correspondiente a los títulos inscritos que fueron publicitados, las cuales serán objeto de verificación y análisis.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El Registro de la propiedad Inmueble, 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, de dar publicidad a los actos que trasladen a mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones; es regulado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

Conforme lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley 1579 de 2012, la función registral se inspira en tres grandes objetivos, a saber: 1) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; 2) Dar publicidad a los instrumentos públicos referentes a actos y contratos que trasladan a matan el dominio de los bienes raíces, así como a la imposición de gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble y, 3) Revestir de mérito probatorio a los instrumentos sujetos o registro.

La función de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - claro está - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano: en ese orden de ideas, el ejercicio del "principio de publicidad impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarle, de manera que todo la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica. Sin embargo, la oficina debe actuar en derecho, esta es, bajo las formalidades expuestas por la normatividad vigente para evitar actuaciones caprichosas y de hecho, por tanto, su deber es el de agotar por las vías legales, todos los mecanismos tendientes a alcanzar la solidez en la información que tiene a cargo.

En atención a que el punto central de la controversia radica en la conducencia de unificar folios por presentarse duplicidad, en primer término se analizará de manera breve el tema referente a la unidad inmobiliaria y el principio de especialidad, luego, se abordará de manera breve lo relacionado con la unificación de folios de matrícula y por último, se revisarán estos temas frente al caso concreto.

De la unidad inmobiliaria y el principio de Especialidad.

En el plano registral la Unidad Inmobiliaria como objeto, permite establecer la independencia de un predio con otro, en cuanto a dominio, descripción, área y linderos, distinguiendo o mejor, diferenciando los bienes inmuebles, situación que favorece su identificación plena y ofrece por ese motivo, seguridad al tráfico inmobiliario.

En el propósito de materializar el principio de especialidad, el legislador dispuso la creación de un folio de matrícula inmobiliaria que contuviera toda la información relacionada con la descripción e historia traditicia de un bien inmueble. A esa formación o estructuración del trazado traditivo de la unidad inmobiliaria se agrega el cómo en ello resulta vital el concurso de los demás principios que gobiernan la actividad registral, pero cobra especial relevancia el de prioridad a rango, en virtud del cual, la atención de las distintas solicitudes de registro de un documento se efectuará por el estricto orden de llegada del documento.

Señalan los artículos 3, 8 y 49 dela ley 1579 de 2012:

"Art. 3.- 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. (...)"

"Art. 8º.- Matrícula Inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando. (...)" "En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada una de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros. "

"Art. 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien..."

La anterior, indica que para cada predio se debe asignar un número Único y especial para su identificación y determinación en el registro público inmobiliaria; por lo mismo, no puede considerarse — a la luz de la norma - que un mismo complejo numérico describa a dos o más predios distintos de igual circunscripción territorial, o que un predio figure identificado con más de un complejo numérico.

En efecto, cualquiera de las dos hipótesis señaladas anteriormente desnaturalizan de un tajo, los fines y propósitos del legislador registral, en tanto que diluye, confunde y desorganiza la

información, produciendo consecuentemente inseguridad en la prestación de un servicio a cargo del Estado. El principio de Especialidad apunta entonces a garantizar una identificación individualizada y particularizada para un predio específico materializando en él, una i Ahora bien, dentro de los principios que rigen la función registral encontramos, como ya se anotó, el de legalidad, el cual comporta que solo son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, esto implica que todas las anotaciones existentes en el Folio de Matrícula son el resultado de un riguroso examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el Folio. Tenemos entonces, que el proceso de registro está conformado por cuatro etapas fundamentales: radicación, calificación, inscripción y constancia de haberse ejecutado ésta. Con la ejecución de cada una de estas etapas se considera perfeccionado el registro. 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. El examen de los documentos se cumple con la revisión de las formas extrínsecas del documento, la capacidad de los otorgantes desde el punto de vista de la titularidad del derecho que desean disponer y confrontando la historia jurídica del inmueble para constatar que no existan causales legales que impidan su registro. En esta etapa, el funcionario calificador debe someter a un examen previo, que mira la validez y eficacia de los títulos que se presentan para su inscripción en el registro, de donde dependerá su admisión o rechazo en caso de contener defectos subsanables o insubsanables. Es decir, que la calificación es un examen jurídico que se efectúa sobre el documento radicado, contentivo de un derecho real presentado para su correspondiente registro en el folio de matrícula que identifica un determinado predio, luego del cual se ordena su registro o rechazo del mismo. Entonces, como elemento contrario a la orden de inscripción en el registro, encontramos el de la devolución, cuyo fundamento central está sustentado en el estatuto registral cuando señala: "Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron lugar a la devolución".

Podemos concluir que la calificación de los documentos no debe reducirse a una simple labor mecánica, sino que existe un deber de velar por la legalidad de los actos cuyo registro se solicita. Se compone entonces, la calificación, de dos elementos claramente determinables, y son: a) el examen del instrumento público, tendiente a verificar si el instrumento reúne las formalidades de ley; b) la calificación propiamente dicha, donde se aplica el derecho y se vigila el cumplimiento de los requisitos de fondo, para finalmente ordenar o denegar la inscripción solicitada. Entonces, si del estudio del documento sometido a registro, el funcionario calificador establece que no cumple con los requisitos de ley o que existe alguna causal de orden legal que impida su inscripción, se negará su registro expresando por escrito los motivos de la negativa, invocando el fundamento legal.

Es decir, que la calificación es un examen jurídico que se efectúa sobre el documento radicado, contentivo de un derecho real presentado para su correspondiente registro en el folio de matrícula que identifica un determinado predio, luego del cual se ordena su registro o rechazo

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

del mismo. Conlleva entonces, el principio de legalidad, la calificación o examen del título, acto, contrato, hecho u operación sometida a registro, de cuyo estudio se decide si acepta o rechaza la inscripción. Este principio implica el someter a normas de derecho al registrador, al título por inscribir y al acto de registro. Es el momento procesal por excelencia para decidir si se acepta o rechaza la inscripción, por lo que la doctrina considera la calificación como la esencia del registro, donde se debe tener en cuenta la historia jurídica del predio, consignada en el folio de matrícula en el cual debe estar reflejada la verdadera situación jurídica del mismo. Un buen registro es el que tiende a la protección del tráfico jurídico, a salvaguardar los derechos de terceros. Es por ello que el funcionario calificador debe actuar con plena responsabilidad y soberanía de juicio, asegurándose que los documentos se ajustan a los presupuestos legales, principio en virtud del cual, como ya se dijo, se examinan los títulos para que solo sean inscribibles los que sean válidos y perfectos.

IV. EL CASO CONCRETO

En razón a que el asunto que nos ocupa, alude a un eventual error en la inscripción de los actos que obran publicitados en la matrícula inmobiliaria 232-9553, lo conducente es reproducir cada una de las anotaciones para efectuar el estudio de pertinencia del registro.

LOTE HORIZONTE

UN GLOBO DE TERRRENO RURAL CON UNA EXTENSION DE 9 HECTAREAS 9.457 METROS CUADRADOS.

Anotación: N° 01 del Folio #232-9553



<input type="checkbox"/> Radicación	85-1930	Del	20/12/1985
<input type="checkbox"/> Doc	SENTENCIA S/N	Del	09/12/1985
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL	De	VILLAVICENCIO
<input type="checkbox"/> Valor	121,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	ADJUDICACION JUICIO EN SUCESION	Naturaleza Jurídica	150
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario			
<input type="checkbox"/> 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	REYES TRUJILLO CANTALICIO - SE 232-126469	<input type="checkbox"/>	Participación
A	BULLA DE REYES BERTILDA - SE 232-126470	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

Anotación: N° 02 del Folio #232-9553

<input type="radio"/> Radicación	01106	Del	05/6/1990
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 2206	Del	22/5/1990
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	VILLAVICENCIO
<input type="radio"/> Valor	800,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA PARCIAL 3 HAS 5000 MT	Naturaleza Jurídica	101
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			

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	BULLA DE REYES ANA BERTILDA - SE 232-126471	<input type="checkbox"/> Participación
A	ROMERO DE CASTRO ODILIA - SE 232-126472	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 03 del Folio #232-9553

<input type="radio"/> Radicación	93-3120	Del	10/12/1993
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 2322	Del	09/11/1993
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	ACACIAS
<input type="radio"/> Valor	4,158,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA ENGLOBE	Naturaleza Jurídica	101
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			

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	BULLA DE REYES ANA BERTILDA - SE 232-126473	<input type="checkbox"/> Participación
A	RODRIGUEZ MARTINEZ TOBIAS - SE 232-126474	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 4 del Folio #232-9553

<input type="radio"/> Radicación	2022-232-6-4236	Del	30/6/2022
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 030	Del	15/3/2021
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	PUERTO RICO
<input type="radio"/> Valor	50,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125

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

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co

Modalidad	NOVIS	
Comentario		
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	RODRIGUEZ MARTINEZ TOBIAS - CC 480333	Participación
A	NATURAL - CASTRO CANDIA MAGDA YANETH - CC 40185808	Participación

Del estudio de las anotaciones inscritas, se tiene que el predio "LOTE HORIZONTE" con una extensión de 9 HAS 9457 M2, ubicado en la vereda La Vega del Municipio de Cubarral, nace del acto de adjudicación en sucesión del causante CANTALICIO REYES TRUJILLO a favor de BERTILDA BULLA DE REYES, según Sentencia de fecha 09/12/1985 del Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio.

Posteriormente su propietaria realiza Compraventa Parcial de 3 HAS 5000 M2, mediante escritura pública 2206 de fecha 22/05/1990 de la Notaria Primera de Villavicencio.

Nuevamente en anotación 03 la señora ANA BERTILDA BULLA DE REYES, realiza acto de Compraventa mediante escritura pública 2322 de fecha 09/11/1993 de la Notaria de Acacias, en el cual figura como comprador el señor TOBIAS RODRIGUEZ MARTINEZ.

Este despacho centrara su estudio en este último acto de compraventa, toda vez que su inscripción en el registro se realizó soportando "ENGLOBE" del predio objeto de la transferencia.

Efectivamente dentro de los términos del otorgamiento de la escritura pública 2322 de fecha 09/11/1993 de la Notaria de Acacias, se tiene que la señora ANA BERTILDA BULLA DE REYES, transfiere a título de venta real y efectiva a TOBIAS RODRIGUEZ MARTINEZ, la última parte que le queda de la finca rural denominada "HORIZONTE" CON UNA EXTENSION DE 6 has 4457 M2, área que sumada a la venta parcial de la anotación 2, equivale a la extensión total del predio que identifica la matrícula en estudio.

Es importante advertir, que dentro de esta misma escritura 2322, el señor TOBIAS RODRIGUEZ MARTINEZ, adquirió no solo la parte restante del predio con matrícula 232-9553, sino otros cuatro terrenos a diferentes propietarios, identificados con las matrículas inmobiliarias 232-9555, 232-9556, 232-9557 y 232-9558 efectuando acto de ENGLOBE de todos los predios en uno solo por ser conexos y dando origen a la matrícula inmobiliaria 232-20694.

Se puede evidenciar igualmente en este estudio, que las matrículas derivadas del acto de ENGLOBE, figuran cerradas a excepción de la matrícula 232-9553 que figura activa, circunstancia que permitió a la postre el registro de la escritura pública 030 de fecha 15/03/2021 de la Notaria Única de Puerto Rico, otorgada entre TOBIAS RODRIGUEZ

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201

PBX 57 + (1) 3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

correspondencia@supernotariado.gov.co

Código:

MP - CNEA - PO - 02 - FR - 08

V.02 Fecha: 08 - 08 - 2022

MARTINEZ, como vendedor y MAGDA YANETH CASTRO CANDIA, como compradora, acto de compraventa inscrito en la anotación 04 de la matrícula 232-9553.

Así las cosas, fluye de todo lo expuesto que la matrícula objeto de estudio no refleja una real situación jurídica del predio, situación que al tenor de lo contemplado en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2011, deberá ser objeto de corrección, toda vez que producto de la COMPRAVENTA ENGLOBE, realizado bajo la escritura pública 2322 de fecha 09/11/1993 de la Notaria de Acacias, la matrícula 232-9553 debió cerrarse con indicación de "Folio Cerrado" conforme lo dispone el artículo 55 del Estatuto de Registro de Instrumentos Público. Igualmente y para el caso en concreto, siendo obligación para esta oficina de registro, velar porque cada folio de matrícula revele la real situación jurídica de los predios (artículo 49 ley 1579 de 2012), se debe invalidar la anotación 04 correspondiente al acto de compraventa según escritura pública 030 de fecha 15/03/2021 de la Notaria Única de Puerto Rico.

Por último, teniendo como antecedente que esta actuación se originó dentro del estudio de la calificación del turno de radicación No. 2022-232-6-6294 correspondiente a la Escritura Pública No. 2614 del 30/08/2022 de la Notaria 17 de Bogotá, la cual contiene el Acto de Compraventa cuyo vendedor es la señora MAGDA YANETH CASTRO CANDIA a favor de la sociedad INVERSIONES CARDONA CORREA Y CIA S.A.S., deberá efectuarse devolución del documento por inexistencia del derecho en cabeza de la vendedora.

En mérito de lo expuesto, el Registrador de Instrumentos Públicos de Acacias,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR los errores del folio de matrícula No. 232-9553, en el sentido de INVALIDAR y por ende dejar sin efectos la anotación 04, correspondiente a la inscripción de la escritura pública No. 030 de fecha 15-03-2021 de la Notaría Única de Puerto Rico, por las razones expuestas en la parte motiva de esta resolución. Efectuado lo anterior se dispone el cierre de esta matrícula por acto de englobe.

ARTICULO SEGUNDO: Hacer las salvedades correspondientes dejando constancia de la fecha y número de la presente resolución. Una vez en firme continuar con el trámite de registro de los documentos suspendidos.

ARTICULO TERCERO: NOTIFICAR la presente decisión a los señores TOBIAS RODRIGUEZ MARTINEZ, a la Señora MAGDA YANETH CASTRO CANDIA y a la sociedad INVERSIONES CARDONA CORREA Y CIA S.A.S, terceros determinados y vinculados a la presenta actuación, advirtiéndoles que contra esta decisión procede el recurso de reposición ante el Registrador de

Instrumentos Públicos y apelación ante el Director del Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro del término de diez días (10) contados a partir de la notificación.

ARTICULO CUARTO: Archivar copia de la presente decisión en la carpeta del folio de matrícula No. 232-9553.

ARTICULO QUINTO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Acacias, a los tres (03) días del mes de marzo del año Dos Mil Veintitrés (2023).


ANTONIO TORREGROZA FERNANDEZ
REGISTRADOR SECCIONAL