

RESOLUCIÓN NÚMERO 029
(02 de junio de 2017)

Por la cual se decide una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria **166-33819, 166-35700, 166-95171 y del 166-100563 al 166-100573.**

Expediente – AA – 2017 - 003

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA MESA CUNDINAMARCA

En uso de la facultades legales y en especial las conferidas por los Artículos 59, 60 de la Ley 1579 de 2012, 34 al 40 de la ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014.

CONSIDERANDO:

ANTECEDENTES

Mediante escrito de fecha 15-02-2017 vinculado al turno de corrección 2017-166-3-208, la Doctora ADA STELLA CIFUENTES CALDERON en su calidad de Directora de la Unidad Operativa de Catastro de La Mesa Cundinamarca; solicita a esta Oficina que se aclare por qué fueron englobados los folios 166-35700 - 166-33819 que dieron origen al folio 166-95171 teniendo en cuenta que estos predios no son contiguos; de igual forma se aclare por qué se inscribió reglamento de propiedad horizontal sobre el folio 166-95171 cuando las Resoluciones 421, 422 y 423 de 2014 expedidas por la Oficina de Planeación del Municipio de La Mesa Cundinamarca, autorizaron el régimen de propiedad horizontal sobre el folio 166-35700 y sobre un área de 200M2, en tal sentido esta Oficina entra a revisar:

1. La inscripción de la Escritura 2795 del 23-10-2014 de La Notaria de La Mesa antecedente registral de contenido en la anotación (4) del folio de matrícula inmobiliaria **166-35700**, identificado con Cod catastral 253860100000001630001000000000.
2. La inscripción de la Escritura 2795 del 23-10-2014 de la Notaria de La Mesa antecedente registral contenido en la anotación (4) del folio de matrícula inmobiliaria **166-33819** identificado con el Cod catastral 253860100000001080024000000000.
3. La inscripción de la Escritura 2795 del 23-10-2014 y la Escritura 443 del 10-09-2016 de la Notaria Unica de Anapoima antecedente registral de las anotaciones (1), (2), y (3) respectivamente del folio **166-95171**, aun sin asignación de Cod catastral.

Sobre los hechos podemos tener en cuenta, que esta Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca mediante Auto de fecha 07-04-2017 vinculado al turno de corrección con radicado 2017-166-3-208 Expediente - AA -2017-003, se dio inicio a la actuación administrativa notificada personalmente el día 07-04-2017 al señor GERMAN FRANCISCO ESPEJO MEJIA.

Hoja N. 2 Por el cual se decide una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria 166-95171 y otros, de conformidad con el artículo 59, 60 de la Ley 1579 de 2012.

En tal sentido este despacho ha de tener en cuenta la solicitud de aclaración de folio, radicada el día 15-02-2017 vinculada al turno de corrección 2017-166-3-208.

INTERVENCION DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa, no se presentaron intervenciones de las partes ni de terceros.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio:

La impresión simple de Folio.

El Escrito de solicitud de aclaración radicado con número 2017-166-3-208 hecha por la Doctora ADA STELLA CIFUENTES CALDERON, Directora y Jefe de la Unidad Operativa de Catastro de La Mesa. (En 29 Folios)

Original de la Escritura 2795 del 23-10-2014 de la Notaria Unica de La Mesa con su respectiva constancia de inscripción y demás anexos. (Ver Folio 166-95171)

Original de la Escritura 443 del 10-09-2016 de la Notaria Unica de Anapoima con su respectiva constancia de inscripción y demás anexos. (Ver Folio 166-100564)

Original de la Escritura 477 del 20-03-1990 de la Notaria de La Mesa que contiene la determinación de los Linderos del folio 166-33819. (Ver Folio 166-33819)

Original de la Escritura 1560 de 04-07-1992 de la Notaria de La Mesa que contiene la determinación de los linderos del folio 166-35700. (Ver Folio 166-35700)

Copia del Oficio No 673 – 2017 del 12 de mayo de 2017 de la Alcaldía Municipal de La Mesa Dirección de Planeación, mediante la cual se indica que no existe plan vial vigente para el Municipio de La Mesa.

Copia del oficio 749-2017 de fecha 26-05-2017 recibido en esta Oficina el día 02-06-2017 bajo consecutivo C-263, emitido por la Dirección de Planeación del Municipio de La Mesa en la que informa en relación con los hechos materia de esta actuación, que la Propiedad Horizontal denominada multifamiliar mirador de las ceibas, no se encuentra afectada por una vía pública y que las Resoluciones 421 de 24-09-2014, Resolución 422 de 26-09-2014 y Resolución 423 de 26-09-2014, fueron expedidas por la Dirección de Planeación de La Mesa, e informa que:

Hoja N 3 Por el cual se decide una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria 166-95171 y otros, de conformidad con el artículo 59, 60 de la Ley 1579 de 2012.

Que mediante la Resolución 423 de 26-09-2014 emitida por la Dirección de Planeación aprobó los planos y su respectiva licencia de propiedad horizontal, como se observa en el cuadro, sobre un área de 200M2 y un área construida de 692.21M2 los cuales se encuentran divididos en (5) pisos; información que coincide con la constitución del reglamento de propiedad horizontal – multifamiliar mirador de las ceibas, contenido en la Escritura 443 de 10-09-2016 de la Notaria Unica de Anapoima.

CONSIDERACIONES

Fundamentos de la decisión

Corrección de errores y Actuaciones Administrativas.

La Ley 1579 de 2012 dispone:

“Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro: Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida Cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; (...).”

Que la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Circular N 222 de 30-10-2014 estableció los lineamientos para el desarrollo de las actuaciones administrativas en las Oficinas de Registro.

Que la actuación administrativa es el conjunto de actos que forman el procedimiento administrativo, este procedimiento se inicia de oficio por parte de la Oficina de Registro o con la solicitud por parte del usuario de corrección, aclaración y/o modificación de los datos contenidos en un folio de matrícula inmobiliaria.

Que la actuación administrativa está conformada por los actos que se originan en las diferentes etapas del procedimiento administrativo, a saber: los escritos de las partes los autos y resoluciones emitidos por la Oficina de Registro, las citaciones notificaciones a los terceros determinados e indeterminados las pruebas aportadas y recaudadas.

Que las actuaciones administrativas podrán iniciarse por quienes ejercitan el derecho de petición, en interés general o particular, por quienes obren en cumplimiento de una obligación o deber legal y por las autoridades, oficiosamente, cuando el funcionario de la Oficina de Registro determina que existe una posible inconsistencia en el Folio de Matrícula y que no se está reflejando la realidad jurídica del inmueble.

Que el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, establece que los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza

Hoja N. 4 Por el cual se decide una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria 166-95171 y otros, de conformidad con el artículo 59, 60 de la Ley 1579 de 2012

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, que 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, que 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.

Que el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, establece que 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.

Luego, de realizar un análisis de los documentos antecedentes relacionados para el asunto en estudio, esta Oficina observa:

Que la Escritura 2795 de 23-10-2014 autorizada por la Notaria Unica La Mesa reúne los requisitos exigidos en la Ley para ser objeto de registro por parte de la Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos, toda vez que en su contenido o cuerpo de la Escritura, en especial en su Artículo Decimo cláusula de ACEPTACION Literal F.) Dispone que por ser COLINDANTES los predios 166-33819 y 166-35700 se procede a formar una sola unidad territorial o inmobiliaria formando de esta manera el globo de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 166-95171.

Que revisados los linderos contenidos en los títulos anteriores al englobe ordenado mediante la Escritura 2795 de 23-10-2014 de la Notaria Unica de La Mesa e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 166-95171 y en especial las Escrituras 477 de 20-03-1990 emitida por la Notaria de Unica de La Mesa e Inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 166-33819 y la Escritura 1560 de 04-07-1992 de la Notaria Unica de La Mesa e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria número 166-35700, se pudo establecer que es cierto que el predio 001 de la manzana 163 es decir el folio "166-35700" colinda en parte con vía de penetración, pero no en toda su longitud de 20mts. si no que en parte colinda con el predio 0024 de la manzana 108 es decir con el folio 166-33819 como se muestra en los linderos contenidos en la Escritura 477 de 20-03-1990 enunciada con anterioridad.

Que la Escritura 443 del 10-09-2016 de la Notaria Unica de Anapoima atravez de la cual se constituyó reglamento de propiedad de horizontal denominado multifamiliar mirador de las ceibas, reúne los requisitos exigidos en la Ley para ser objeto de registro por parte de la Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos, toda vez que en el cuerpo de la escritura, en especial en su Artículo Ocho que contiene la descripción general del Proyecto lo detalla específicamente como:

Hoja N. 5 Por el cual se decide una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria 166-95171 y otros, de conformidad con el artículo 59, 60 de la Ley 1579 de 2012.

Proyecto "comprendido como tal a lo largo de este Reglamento de Propiedad Horizontal, está conformado por el lote de terreno y la edificación en el levantada, DIEZ apartamentos, distribuidos en 5 Niveles, 2 Unidades nivel en un área de 200 m2, y cuatro parqueaderos (4) dobles de uso exclusivo" (...), descripción que coincide con los datos contenidos en las Resoluciones 421, 422, 423 de 2014 expedidas por la Dirección de Planeación del Municipio de La Mesa Cundinamarca que autorizan la constitución del reglamento de propiedad horizontal y que determinan que la edificación se levantó sobre el área y con las especificaciones autorizadas por la Dirección de Planeación de La Mesa.

Que en el contenido de la misma Escritura 443 del 10-09-2016 en especial en la página 15, "SUSTENTO JURIDICO", se puede establecer que la Ley 1469 de 2010, por medio la cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones, determina en su Artículo 38 literal A) que la licencia podrá contener el folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este forme parte, razón por la cual es viable que la constitución de la propiedad horizontal se halla levantado sobre el folio de matrícula inmobiliaria 166-95171.

Ahora bien para esta Oficina no es posible determinar si los predios identificados con los números de matrículas inmobiliarias 166-33819 y 166-35700 los separa una vía pública, toda vez que carece de esa competencia técnica en particular; sin embargo nos permitimos hacer las siguientes precisiones:

1. La Dirección de Planeación de La Mesa Cundinamarca, mediante Oficio N 2165-2015 de fecha 30-11-2015 le informa al señor GERMAN FRANCISCO ESPEJO MEJIA que el predio indicado con el numero catastral 0 1-00-0108-0024-000 en el IGAC se muestra que está afectado por la carrera 28 el cual fue indicado por el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante el acuerdo 005 del 2000 y sus modificaciones.
2. Posteriormente la misma Dirección de Planeación de La Mesa Cundinamarca, mediante Oficio N 673-2017 de 12-05-2017 le informa al señor GERMAN FRANCISCO ESPEJO MEJIA que "con base en el Acuerdo 005 de 2000 "PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL" en el Título 1.1 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLITICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ARTICULO CUARTO, 1.1.3 POLITICAS, contempla:

- Proponer y adecuar el Plan vial municipal.

Por las consideraciones anteriores, no existe un plan vial vigente en el municipio de la Mesa Cundinamarca."

3. Mediante visita a sitio con fecha 26-05-2017, motivo de la Actuación Administrativa se puede observar que es cierto que el predio 001 de la manzana 163 es decir el folio "166-35700" colinda en parte con vía de penetración pero no en toda su longitud de 20mts si no que en parte colinda con el predio 0024 de la manzana 108 es decir con el folio 166-33819

Hoja N. 6 Por el cual se decide una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria 166-95171 y otros, de conformidad con el artículo 59, 60 de la Ley 1579 de 2012

Como se muestra en los linderos contenidos en la Escritura 447 de 20-03-1990 enunciada con anterioridad

4. Que la propiedad horizontal fue construida con las características técnicas contenidas en las Resoluciones 421, 422 y 423 emitidas por la Dirección de Planeación del Municipio de La Mesa Cundinamarca.

De igual forma una vez adelantado el estudio del expediente y los antecedentes registrales correspondientes a los folios de matrícula número 166-33819, 166-35700, 166-91171 y del 166-100563 al 166-100573, se observa conforme a los hechos relatados en este acto administrativo que los pasos administrativos se han surtido a cabalidad de la siguiente manera:

1. Bajo solicitud N 2252017EE1213-01 de fecha 14-02-2017, vinculada según Auto de fecha 07-04-2014 al turno 2017-166-3-208, se allega a este despacho solicitud escrita por parte de la Doctora ADA STELLA CIFUENTES CALDERON identificada con cedula de ciudadanía 41.645.867, actuando en calidad de Directora de la Unidad de Catastro de La Mesa Cundinamarca.
2. Que mediante escrito radicado el día 15-02-2017 solicitó a esta Oficina dar claridad a la inscripción de la Escritura 2795 de 23-10-2014 de la Notaria Unica de La Mesa que ordeno englobe de los folios 166-33819 - 166-35700, acto que considera no es procedente por no ser colindantes los predios; y la Escritura 443 de 10-09-2016 de la Notaria Unica de Anapoima cuyo acto jurídico es la constitución de reglamento de propiedad horizontal sobre el folio 166-91171, por cuanto considera la Unidad de Catastro que no es viable la constitución de la propiedad horizontal sobre el folio 166-91171, teniendo en cuenta lo contenido en las Resoluciones 421, 422, 423 de 2014 expedidas por la Dirección de Planeación del Municipio de La Mesa Cundinamarca.
3. Mediante Auto de fecha 07 de abril de 2017 proferido por esta Oficina, se dio inicio a la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 166-95171 y en la parte resolutive, se ordenó:
 - La práctica de pruebas y allegar las informaciones necesarias para el perfeccionamiento de la presente actuación administrativa de conformidad con la Ley, oficiar a la Dirección de Planeación del Municipio de La Mesa, a fin de que esta Autoridad Local certifique si las Resoluciones 421 de 24-09-2014, 422 de 26-09-2014 y 423 de 26-09-2014, fueron expedidas por la Dirección de Planeación de La Mesa.
 - La notificación al señor GERMAN FRANCISCO ESPEJO MEJIA, en su calidad de representante legal de la Sociedad CONSTRUCCIONES EPH SAS titular del derecho real de dominio de la Propiedad Horizontal elevada sobre el folio con número de matrícula inmobiliaria 166-95171 e interesado en el desarrollo de esta Actuación Administrativa.

Hoja N. 7 Por el cual se decide una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria 166-95171 y otros, de conformidad con el artículo 59, 60 de la Ley 1579 de 2012.

- El bloqueo de los folios de matrícula inmobiliaria objeto de la presente actuación mediante turno de corrección 2017-166-3-208.
 - La Notificación a los terceros interesados en el proceso como son los titulares del derecho real de dominio y las demás que se encuentren vinculadas.
 - La Publicación el día 08-05-2017 del Auto de Apertura de esta Actuación Administrativa Exp-166-AA-2017-003, en la página WEB de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co, como también la publicación en la cartelera de esta Oficina.
4. Con los antecedentes obrantes en el expediente, más la certificación aportadas por la Dirección de Planeación del Municipio de La Mesa se concluye que las Resoluciones 421, 422, 423, del año 2014, protocolizadas en la Escritura 443 de 10-09-2016 de la Notaria Unica de La Mesa antecedente Registral de la anotación (2) y (3) del folio de matrícula número 166-95171, son documentos auténticos expedidos por el funcionario competente en el ejercicio de sus funciones.

En este orden de ideas, quedan demostrados los presupuestos exigidos en la Ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, para culminar la actuación conforme a lo dispuesto, como quiera que la Escritura 2795 de 23-10-2014 emitida por la Notaria Unica de La Mesa Cundinamarca, en cuyo contenido se adelanta englobe que obra en anotación (1) del folio de matrícula inmobiliaria 166-95171, se estima es un documento emitido y firmado por la autoridad correspondiente en el ejercicio de sus funciones y con los requisitos exigidos en la Ley para que proceda el registro; de la misma manera reúne estas condiciones la Escritura 443 del 10-09-2016 Emitida por la Notaria Unica de Anapoima y a través de la cual se constituyó reglamento de propiedad horizontal denominada multifamiliar mirador de las ceibas.

Por consiguiente de conformidad con lo expuesto en la parte motiva, esta Oficina procederá a confirmar la inscripción contenida en la anotación (1), (2) y (3) del folio de matrícula 166-95171 y aclara a la Unidad Operativa de Catastro de La Mesa que el registro de la Escrituras 2795 del 23-10-2014 otorgada en la Notaria Unica de La Mesa y la Escritura 443 del 10-09-2016 de la Notaria Unica de Anapoima, fueron inscritas con el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

Primero. Confirmar la inscripción contenida en anotación (1), (2) y (3) sobre el folio de matrícula número 166-95171 de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Ordénese desbloquear los folios identificados con números de matrículas inmobiliarias 166-33819, 166-35700, 166-95171, 166-100563, 166-100564, 166-100565, 166-100566, 166-100567, 166-100568, 166-100569, 166-100570, 166-100571, 166-100572, 166-100573, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

Hoja N 8 Por el cual se decide una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria 166-95171 y otros, de conformidad con el artículo 59, 60 de la Ley 1579 de 2012.

Tercero. Notificar del contenido de esta Resolución, al señor GERMAN FRANCISCO ESPEJO MEJIA propietario; de no ser posible dicha comunicación, o tratándose de terceros indeterminados la información se divulgará con la publicación en Diario Oficial y en la página WEB de la Superintendencia de Notariado y Registro, (Art. 37 ibidem). Oficiar.

Quinto. Notificar del contenido de esta Resolución, a la Doctora ADA STELLA CIFUENTES CALDERON Directora Responsable de la Unidad Operativa de Catastro de La Mesa Cundinamarca, de no ser posible dicha comunicación, la información se divulgará con la publicación en Diario Oficial y en la página WEB de la Superintendencia de Notariado y Registro, (Art. 37 ibidem). Oficiar.

Sexto. Contra la presente resolución procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia notificación personal, o dentro de los (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 ibidem)

Séptimo. El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en La Mesa, a los (02) días del mes de Junio de dos mil dieciséis (2017)



Geovanny Francisco Garzon Morales
Registrador de Instrumentos Públicos Seccional La Mesa