

RESOLUCIÓN NO. 015 DE 2015**(172-AA-2016-1)****“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”****EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE UBATÉ**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, según el procedimiento de los artículos 4, 34 y demás concordantes del C. de P. A. y de lo C. A., procede a decidir la actuación administrativa que se inició por auto No. 008 del 15 de junio de 2016 sobre el folio de matrícula inmobiliaria 172-70467.

I. LOS ANTECEDENTES

1. Por medio de escrito radicado con número 1722016ER00163 del 6 de mayo de 2016, la Doctora AIDA MILENA MALAVER MOLINA, con apoyo de la señora SALOMÉ RIAÑO SÁNCHEZ, solicita la cancelación del folio de matrícula inmobiliaria 172-70467 por las razones que exponen en su escrito.
2. Este despacho mediante auto No. 008 del 15 de junio de 2016 decidió iniciar formalmente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del predio.
3. Actualmente el acto administrativo de apertura se encuentra debidamente notificado y comunicado, e igualmente se cuenta con todo el acervo probatorio necesario para proferir decisión de fondo.

PRUEBAS

Decrétense como pruebas las siguientes:

- Los antecedentes registrales del folio de matrícula inmobiliaria 172-70467, del cual se anexa copia simple de la escritura pública No. 573 del 23 de junio de 1999 de la Notaría Segunda de Ubaté, copia simple de la escritura pública No. 1285 del 19-10-2015 de la Notaría Segunda de Ubaté, copia simple de la certificación especial de pertenencia con turno

RESOLUCIÓN NO. 015 DE 2015**(172-AA-2016-1)****“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”**

2015-9732, copia simple de las demandas instauradas según radicaciones 2014-00117 y 2014-00128 en el Juzgado Promiscuo Municipal de Lenguaque – Cundinamarca.

- Copia de los folios de matrícula inmobiliaria 172-70467 y 172-14877.

II. CONSIDERACIONES

La inscripción es un acto administrativo que emana de un funcionario proveniente de la rama ejecutiva del poder público y tiene sus funciones regladas en la Ley, infiriéndose que la actuación desplegada por los actores en uso de sus funciones desde el punto de vista orgánico es de carácter administrativo y no de carácter jurisdiccional; esta actuación goza de cierta especialidad en el contexto normativo en la medida que esta reglada por un estatuto particular, cual es Ley 1579 de 2012, pero no deja por esto de tener una naturaleza administrativa.

El trámite que se adelanta en una Oficina de Registro para la toma de decisión en la modificación del régimen jurídico de los derechos reales sobre un inmueble, es un procedimiento registral especial y la inscripción o la negativa a hacerla es un acto de administrativo como tal, pero el procedimiento necesariamente debe adelantarse conforme lo establece el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo según su artículo 34, el cual se armoniza con el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012 que preceptúa: *“ 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”*

Lo anterior no implica que para la toma de decisiones no se aplique de manera preferente la Ley 1579 de 2012, por el contrario, observado el procedimiento de la Ley 1437 de 2011 la decisión debe respetar la teoría del acto administrativo pero también debe atender la especialidad de este tipo de actuación, en especial lo que se estableció en el artículo 60 del Estatuto Registral en su segundo párrafo que dice: *“(.....) Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error*

RESOLUCIÓN NO. 015 DE 2015

(172-AA-2016-1)

“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”

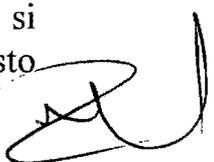
cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.” (Negrilla nuestra).

CASO CONCRETO

El folio de matrícula inmobiliaria **172-70467** fue abierto con base en la escritura pública No. 573 del 23 de junio de 1999 de la Notaría Segunda de Ubaté, la cual trataba de una venta de derechos de cuota sobre el inmueble denominado “LAS TOMITAS”, predio de mayor extensión con el FMI No. 172-14877. LA citada escritura menciona textualmente: “Que el vendedor por medio de este instrumento público, transfiere a título de venta, real y efectiva, en favor de la compradora el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre “LA CUOTA PARTE” de un LOTE DE TERRENO QUE DENOMINADO (sic) “LAS TOMITAS” CON SUPERFICIE APROXIMADA DE DIEZ Y SEIS HECTÁREAS (16 HCTAS Ubicado en la vereda de El Espinal jurisdicción del Municipio de Lenguazaque (.....)”.

Ahora bien, dicho derecho de cuota se alindera de manera especial según obra en el mismo texto del instrumento, lo cual dio fundamento en su momento para la apertura del FMI No. 172-70467. Lo obstante lo anterior, **vale la pena recordar que desde el artículo 63 de la Ley 9ª de 1989, y posteriormente desde el artículo 99 de la Ley 388 de 1997**, aplicable este último para la fecha de registro del documento en mención, se requiere de licencia urbanística para la subdivisión de predios en cualquiera de sus modalidades, tal como el de venta parcial, documento que de existir, no fue protocolizado ni anexado para el registro de la mencionada escritura pública No. 573 del 23 de junio de 1999 de la Notaría Segunda de Ubaté, razón por la cual, no era procedente la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria tal como aconteció.

Sumado a esto tenemos que mediante la escritura pública No. 1285 del 19 de octubre de 2015 de la Notaría Segunda de Ubaté, se realizó una actualización de área sobre el predio segregado y además, se transfirió un derecho de cuota equivalente al 29% el cual también se alindero de manera especial, al cual si bien no se le asignó folio individual, acarrea la inconsistencia que se ha expuesto sobre el folio 172-70467, cuya apertura fue ilegal.

DECISIÓN

RESOLUCIÓN NO. 015 DE 2015

(172-AA-2016-1)

“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”

Considera esta Despacho procedente legal y jurídicamente, proceder al cierre del folio de matrícula inmobiliaria 172-70467 por la razones que se expusieron, dejando sin valor ni efecto jurídico sus anotaciones y trasladando aquellas a que haya lugar al folio de mayor extensión 172-14877.

Estas correcciones son procedentes una vez surtido el procedimiento de la Actuación Administrativa, de conformidad al Estatuto Registral, especialmente en los siguientes Artículos:

Artículo 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. (.....)

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:

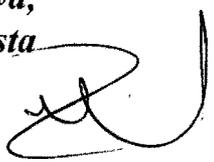
(.....)

Los errores 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.

(.....)

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.” (Negrilla fuera de texto).



RESOLUCIÓN NO. 015 DE 2015

(172-AA-2016-1)

“Por medio de la cual se resuelve una Actuación Administrativa”

Por lo expuesto este despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Ordénese trasladar la anotación No. 3 del FMI No. 172-70467 al FMI No. 172-14877, y dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación No. 2 del FMI No. 172-70467, de conformidad con la parte motiva de este proveído

SEGUNDO: Notifíquese como terceros determinados a **AIDA MILENA MALAVER MOLINA, LEONOR TRIANA ARÉVALO, ABELARDO SÁNCHEZ GIL**, informándoles que contra la presente Resolución procede recurso de reposición y en subsidio el de apelación ante este despacho dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Art. 76 del C. de P.A y de lo C.A). De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, conforme a lo establecido en el Art.69 del C. de P.A y de lo C.A.

TERCERO: Ordénese la publicación en la página www.supernotariado.gov.co a costa de esta Oficina, para surtir la notificación a las demás personas que no se hicieron parte dentro de la actuación administrativa (Artículo 73 Ley 1437 de 2011).

CUARTO: La presente Resolución rige a partir de su fecha de expedición y surte efectos una vez ejecutoriada.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Ubaté a los seis (6) días del mes de diciembre de 2016.



JULIÁN ANDRÉS HERNÁNDEZ GARCÍA
Registrador Seccional de Instrumentos Públicos