

RESOLUCIÓN No. 28
(23 de mayo del 2023)
EXPEDIENTE No. 202-AA-2023-004

*“POR MEDIO DEL CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA
MATRÍCULA INMOBILIARIA 202-8421 y 202-11753”*

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SECCIONAL GARZÓN (H)
En Ejercicio de sus facultades legales, en especial las que confiere el Artículo 34 y
siguientes de la Ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

El día 02 de mayo del 2023, la señora EVANGELINA TIERRADENTRO solicita corrección del folio 202-1586 en el sentido de anular los registros de la matrícula 202-8421 y 202-11753, indicando que corresponden al mismo predio. En consecuencia y luego de realizarse el estudio jurídico a la petición, se le emitió oficio del 3 de mayo del 2023 en el que se le indica sobre la iniciación de esta actuación administrativa a fin de superar los hallazgos encontrados.

En el estudio jurídico del documento encontramos que se evidencia que el folio 202-11753 tiene como anotación Nro. 1 la escritura pública 228 del 12-04-1954 de la Notaría de Garzón donde VICENTE ARAUJO le vende a ISIDRO TIERRADENTRO, para posteriormente por escritura pública 49 del 27-01-1959 de la notaría de Garzón ISIDRO TIERRADENTRO le venda 2/3 partes a FRANCISCO Y MIGUEL MARIA TIERRADENTRO y a este acto se le apertura la matrícula 202-8421, no siendo esto correcto ya que FRANCISCO Y MIGUEL quedan como propietarios del inmueble en común y proindiviso junto con ISIDRO TIERRADENTRO.

Es así como tenemos que deben realizarse las siguientes modificaciones:

Se deberá trasladar las anotaciones del folio 202-8421 en su totalidad y orden cronológico al folio 202-11753, corrigiendo además los códigos de naturaleza jurídica en derecho de cuota, para que así se refleje la realidad de los actos en la matrícula inmobiliaria. Realizado lo anterior se debe proceder al cierre definitivo de la matrícula 202-8421 ya que este cuenta con anotaciones de fecha posterior a las del folio 202-11753.

II. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Se inició actuación administrativa mediante el Auto No. 04 del 10-05-2023, bajo el expediente 202-AA-2023-004, para que así se puedan superar los hallazgos antes descritos con el fin de que el folio refleje el verdadero estado jurídico del predio.

Siguiendo el orden del Trámite se procedió a comunicar la iniciación de este a MIGUEL MARIA, LUIS ALBERTO, comunicaciones que fueron devueltas ya que según constancia de 472 el sitio siempre se encontró cerrado. Adicional a lo anterior se dispuso la publicación por aviso de la comunicación de iniciación de la actuación, a los antes mencionados como a los indeterminados, el que se fijó en lugar visible de esta ORIP, de conformidad con el artículo 69 de C.P.C.A.

Finalmente, en el proceso de divulgación, se realizó el 10-05-2023 por la página web de la SNR, en el que se publicitó el auto de iniciación de la actuación administrativa.

En ese orden de ideas, se encuentran agotadas las etapas pertinentes para garantizar el cumplimiento de todo lo preceptuado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y demás normas concordantes.

III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

1. Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, para el caso que nos ocupa, las siguientes normas:

Artículo 2°. *Objetivos.*

Artículo 3°. *Principios. (rogación, especialidad, prioridad o rango, legalidad, legitimación y tracto sucesivo).*

Artículo 8°. *Matrícula Inmobiliaria.*

Artículo 49. *Finalidad del folio de matrícula.*

Artículo 54. *Unificación de folios de matrícula inmobiliaria*

Artículo 59. *Procedimiento para corregir errores*

2. Sentencia SC3671-2019 con radicación 11001-31-03-005-1996-12325-01, Corte Suprema de Justicia, Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

Según esta corte:

"(...) El registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente tres objetos: servir de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos

reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de éstos y dar mayores garantías de autenticidad y seguridad de los títulos, actos o documentos que deben registrarse (...)"

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Es de precisar que el registro de la propiedad inmueble según la Ley 1579 del 2012, es un servicio público, que tiene como propósito el "podér servir de medio traditório de dominio de los bienes, dar publicidad a los instrumentos públicos y revestirlos de mérito probatorio" (artículo 2 ley 1579 del 2012), finalidad que va ligada al principio de especialidad, el cual establece que en el folio de matrícula se consignara la historia jurídica del bien inmueble de forma cronológica, exhibiendo en todo momento el real estado jurídico de los bienes raíces.

Ahora bien, puede suceder que el registro ejecutado en un folio de matrícula inmobiliaria no sea claro, preciso y/o completo, llegando al caso de que dicha inconsistencia puede afectar no solo de forma; sino también de fondo la situación jurídica del bien inmueble, bajo la circunstancia de que este ya ha sido publicitado y por lo tanto ha surtido efectos jurídicos entre las partes como frente a terceros, donde dicha circunstancia deberá ser subsanada por medio de una actuación administrativa, teniendo como propósito principal amparar el derecho fundamental de la propiedad, debido proceso y los principios de seguridad jurídica y guarda de la fe pública.

Así, el Registrador (a) de Instrumentos Públicos debe velar por la eficiente y vigorosa prestación del servicio público, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula y materializada en los Certificados de Libertad y Tradición sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral.

Respecto al estudio jurídico de la solicitud demandada por la peticionaria, encontramos que se evidencia que el folio 202-11753 tiene como anotación Nro. 1 la escritura pública 228 del 12-04-1954 de la Notaría de Garzón donde VICENTE ARAUJO le vende a ISIDRO TIERRADENTRO, para posteriormente por escritura pública 49 del 27-01-1959 de la notaría de Garzón ISIDRO TIERRADENTRO le venda 2/3 partes a FRANCISCO Y MIGUEL MARIA TIERRADENTRO y a este acto se le apertura la matrícula 202-8421, no siendo esto correcto ya que FRANCISCO Y MIGUEL quedan como propietarios del inmueble en común y proindiviso junto con ISIDRO TIERRADENTRO (hoy propietarios MIGUEL MARIA TIERRADENTRO Junto con el heredero de ISIDRO TIERRADENTRO)

Es entonces como concluimos que efectivamente el folio debe ser modificado así:

Se deberá trasladar las anotaciones del folio 202-8421 en su totalidad y orden cronológico al folio 202-11753, corrigiendo además los códigos de naturaleza jurídica en derecho de cuota, para que así se refleje la realidad de los actos en la matrícula inmobiliaria. Realizado lo anterior se debe proceder al cierre definitivo de la matrícula 202-8421 ya que este cuenta con anotaciones de fecha posterior a las del folio 202-11753.

De acuerdo a lo anterior, cabe precisar que ***un derecho de cuota consiste en la celebración de un contrato en que un comunero, siendo dueño de un derecho en proindiviso de un bien común, del cual puede disponer como tal, pero no lo es de toda la finca común ni de una parte determinada de ella, transfiere a un tercero su cuota parte sobre la cosa, sin consentimiento de los demás comuneros, sin que esté habilitado para crear un cuerpo cierto sobre ese derecho mientras , no proceda la partición y adjudicación del bien común (Código Civil Colombiano Artículos 2322, 2323, 2340, 1401).***

Esta compraventa de derechos de cuota se hace sobre una **propiedad proindiviso** que, como ya mencionamos, es un inmueble o predio que tiene varios dueños, pero sin que se sepa qué parte le corresponde a cada uno; es la característica del proindiviso, es una cuota abstracta sobre el total del predio.

así las cosas, el asunto que nos ocupa trata de un derecho de cuota sobre un todo, titularidad que recae actualmente en dos individuos, ya que MIGUEL MARIA TIERRADENTRO hoy tiene 2/3 partes y LUIS ALBERTO TIERRADENTRO 1/3 parte; por lo que se hace necesario que cuenten con una sola matrícula inmobiliaria que identifique su comunidad, tal y como celebraron sus contratos, voluntad que fue reflejada en los actos escriturales que pasan a ser parte de los antecedentes tradicionales del inmueble.

Todo lo anterior, en aras de garantizar una información clara y congruente sobre la historia jurídica de los bienes inmuebles sujetos a registro de acuerdo con el artículo 49 y 59 del Estatuto de Registro, respetando su constitución y cronología.

En virtud de todo lo expuesto, este despacho:

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Decidir la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria 202-8421 y 202-11753, realizándose las modificaciones descritas en la parte considerativa.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente a LUIS ALBERTO TIERRADENTRO Y MIGUEL MARIA TIERRADENTRO a la dirección con la que se cuenta en los antecedentes; de no lograrse su notificación personal se deberá realizar por aviso de conformidad a lo ordenado en el artículo 53, 56, 67, 68 y 69 del C.P.C.A.

ARTICULO TERCERO: ARTICULO TERCERO: Notifíquese a las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en la presente actuación por aviso para que se hagan parte y hagan valer sus derechos, según lo dispuesto en el artículo 69 (parágrafo) del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo. Líbrense las comunicaciones respectivas.

ARTICULO CUARTO: Oficiar con destino al Coordinador del Grupo de Divulgación de la Entidad, para que proceda a realizar la publicación de esta resolución en la página web de la entidad **y en un diario de amplia circulación nacional o local.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

ARTICULO QUINTO: Una vez en firme esta decisión desbloquear el folio de matrícula 202-8421 y 202-11753 objeto de la presente actuación administrativa.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente decisión procede el recurso de reposición ante esta registradora y en subsidio el de apelación ante el director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro; el que deberá interponerse ante este despacho con el lleno de requisitos, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de la que trata el numeral anterior.

ARTÍCULO SEPTIMO: Archívese copia de esta decisión en las unidades de conservación de cada folio de matrícula en mención.

ARTÍCULO OCTAVO: Esta Providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Garzón (Huila), a los veintitrés (23) días del mes de mayo de 2023.


LIDA MARCELA FERNÁNDEZ REYES
Registradora Seccional de Instrumentos Públicos Garzón (H)