RESOLUCIÓN No. 015
(24 de marzo del 2023)
EXPEDIENTE 202-AA-2022-048

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA MATRICULA INMOBILIARIA 202-58676"

LA REGISTRADORA SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE GARZÓN (H)

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas por el artículo 18 de la ley 1579 del 2012, ley 1437 de 2011 y el Decreto 2723 de 2014 del Ministerio de Justica y el Derecho.

ANTECEDENTES

El día 05 de diciembre del 2022, en esta ORIP la señora MARTHA LUCIA ROJAS REYES presenta solicitud de que a la matrícula inmobiliaria Nro. 202-58676 se la inscriba como anotación la Escritura Pública Nro. 460 del 16-03-2022 de la notaría primera de Garzón Huila, para que la mejora se refleje en el folio citado para que de esta forma proceda la unificación del predial catastral ante el IGAC.

Al procederse con el estudio jurídico demandado por la peticionaria, se evidencio que el fin de lo pretendido es que se traslade una mejora al folio involucrado, por tratarse de un mismo espacio georreferencial lo que según la accionante se puede deducir de los antecedentes. En consecuencia de ello esta ORIP dispuso la iniciación del presente trámite, vinculando a todos los sujetos indispensables en el asunto, para buscar así garantizar que los folios reflejen su verdadero y real estado jurídico de conformidad con el artículo 49 del Estatuto de Registro.

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Se inició actuación administrativa mediante el Auto No. 35 de fecha 21 de diciembre del 2022, bajo el expediente 202-AA-2022-048, para que así se puedan superar los hallazgos antes descritos con el fin de que el folio refleje el verdadero estado jurídico del predio.

Se realizó comunicación a la interesada y al IGAC, para que este último certificara ubicación georreferencial de las mejoras; como también se realizó aviso a todas las personas que se consideran con derecho a intervenir en el presente asunto. Finalmente se surtió el proceso de divulgación por la página web de la SNR del auto de iniciación de la actuación administrativa.

Dentro de este asunto se requirió respuesta por parte del IGAC en distintas ocasiones sin resultados.

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, cumpliéndose con el debido proceso en el presente trámite administrativo.

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 8º.*** *Matrícula Inmobiliaria.*
- Artículo 49. ***Finalidad del folio de matrícula.***
- ***Artículo 54. Unificación de folios de matrícula inmobiliaria***
- ***Artículo 55 Cierre de folios de matrícula***
- ***Artículo 59.*** *Procedimiento para corregir errores*

2. *Consulta 3186 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica de la SNR*

"La existencia de dos o más folios de matrícula inmobiliaria constituye duplicidad o multiplicidad de folios. En estos casos es necesario para ajustarse

a la ley que el predio tenga un solo folio de matrícula, a través de la unificación de matrículas.

Ahora bien, la unificación de folios de matrícula inmobiliaria se produce cuando el registrador tiene conocimiento de la existencia de dos o más folios sobre un mismo

bien raíz determinado y con respecto a un único propietario, figura que en materia registral se denomina duplicidad de matrículas, para que esa identidad se dé, es indispensable que los linderos anotados en ambos folios coincidan en todos y cada uno de los puntos cardinales en ellos señalados, y que exista certeza sobre un único titular del derecho de dominio es decir, que exista identidad registral, documental acorde con los documentos que reposan en el archivo de la oficina.

Detectada la duplicidad de folios, el Registrador ordenará la unificación mediante resolución motivada, conservando como folio único aquel que presente la apertura más antigua o la tradición más completa. Si ambos presentan la misma fecha de apertura, se tendrá como folio único el que tenga la inscripción más antigua; si ambos presentan la misma circunstancia, el que contenga más anotaciones, y si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se hayan expedido más certificados. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del folio cerrado si no estuvieren registradas en aquel, y se ordenarán cronológicamente, con las respectivas salvedades de ley."1

3. *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 qué deben registrarse (...)".

4. *Sentencia Sección Primera del 08 de marzo del 2033, radicación 6510, Magistrada Ponente OLGA INES NAVARRETE BARRERO.*

"Según el principio de unidad registral, debe existir un solo folio de matrícula inmobiliaria para cada inmueble puesto que el contenido del folio le indica a cualquier persona la tradición del respectivo inmueble; si existe dos o más folios de matrícula inmobiliaria sobre el mismo predio, la fe pública se ve afectada, pues a ciencia cierta no se conoce la historia real de un predio."

1 Consulta 3186 ante la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro.

5. *Sentencia C-791 del 20 de septiembre del 2006, Magistrada ponente CLARA INÉS VARGAS HERNÁNDEZ.*

"Al respecto del cuasicontrato de comunidad, puede decirse que "un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, *communione pro indiviso*, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común. Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada uno de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho.

Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el de Procedimiento Civil, artículo 467, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa.

La actio común dividendo o solicitud de división de la cosa común puede presentarse por los comuneros interesados a los demás condueños para que, en principio, a través del común acuerdo se resuelva el estado de indivisión; o, de ser necesario demandar la división ante la administración de justicia, las normas procedimentales, por su parte, consagran el procedimiento que debe seguirse para la división material o la venta de la cosa común."

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El registro de la propiedad inmueble se considera como un servicio público el cual conlleva a realizar anotaciones, en un folio de matrícula inmobiliaria, sobre aspectos más relevantes sea de un acto, contrato o providencia (dependiendo del caso); el cual cuenta con el carácter de susceptibilidad de registro.

Es así como el autor **Eduardo Isaac Caicedo Escobar**, brinda un concepto muy amplio de este mismo, en el cual establece al registro de la propiedad inmueble de distintas formas como institución jurídica (brindando formalidad y solemnidad), como oficina (lugar donde reposan los libros y constan los asientos registrales), como conjunto de libros (catalogo jurídico acentuado en distintos libros) y como *servicio público*, teniéndose en

este último el hecho de que el destinatario del registro es la sociedad, por consiguiente hay un deber social de dar a conocer la situación jurídica de los inmuebles con fines de bienestar, seguridad y orden. El registro de la propiedad inmueble así entendido, es la organización que tiene por objeto realizar publicidad de los derechos privados encomendando para tal tarea a un funcionario público denominado "Registrador".

En la misma línea, se encuentra la Ley 1579 del 2012 en su artículo 2 el que lo identifica como un *servicio público*, constituyéndose con varios fines, dentro de los cuales se destaca:

- El poder servir de medio traditicio de dominio de los bienes, pues sin el registro no se puede trasferir este mismo.
- Dar publicidad a los instrumentos públicos, brindando garantías de autenticidad y seguridad a los actos sujetos a registro.
- Revestir de mérito probatorio con el fin de que las partes puedan hacer valer sus derechos respecto a la propiedad.

Todo lo anterior, con plena obediencia en los principios de Especialidad, Inscripción, Rogación, Legalidad, Tracto Sucesivo, Publicidad, Legitimación y Fe Publica como pautas de definición y desarrollo de la función registral.

Al dar apertura un folio de matrícula, esto a petición de parte o de oficio por el registrador el cual debe cumplir con los requisitos de ley, lo pertinente es que cada uno contenga la historia y situación jurídica ***CLARA Y ÚNICA***, siendo este destinado a la inscripción de diferentes actos, el cual se distinguirá con un código alfanumérico único y distintivo que contenga el código de la oficina de registro, departamento, municipio, corregimiento, vereda y cédula catastral; si coexiste más de una unidad inmobiliaria con los mismos datos se presentaría una MULTIPLICIDAD DE FOLIOS, situación que debe ser aclarada y corregida a través de una actuación administrativa en afinidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley mencionada, teniendo como propósito principal amparar el derecho fundamental de la propiedad, el debido proceso, los principios de seguridad jurídica y guarda de la fe pública .

En el caso sub examine, al realizar el estudio jurídico, se evidencio la existencia en el sistema antiguo del registro de una mejora según escritura pública Nro. 31 del 14-04-1971 de la notaría del Agrado Huila, cuyo registro data del 19-07-1971 libro 1 impar tomo 2 partida 285 pagina 487 con matrícula 3313 folio 145 tomo 16, acto que consistió en venta de mejoras de ISMAEL SANCHEZ TRUJILLO a FRANCISCO CELIS RODRIGUEZ ubicadas en la carrera 8 Nro. 4 – 34 de Tarqui Huila.

Por otro lado el municipio de Tarqui Huila mediante acto administrativo Nro. 292 del 06-09-2008 transfiere a titulo de subsidio familiar de vivienda el bien ubicado en la carrera 8 nro. 4 – 34 lote nro. 11 del barrio centro de dicho municipio, a los señores ELIAS CELIS VALENZUELA y EUSTAQUIO CELIS VLAENZUELA, respecto de quienes la hoy peticionaria adquirió los derechos herenciales a título universal de los herederos de estos, concluyéndose en la adjudicación del lote a MARTHA LUCIA ROJAS REYES, según escrituras públicas No. 457 del 16-03-2022 y la E.P. Nro. 458 del 16-03-2022 ambas de la notaría primera de Garzón Huila, registradas el 11-05-2022 en el folio 202-58676.

También tenemos que efectivamente a la señora MARTHA LUCIA ROJAS REYES actualmente según E.P. Nro. 460 del 16-03-2022 de la Notaria primera de Garzón, por sucesión del señor FRANCISCO CELIS RODRIGUEZ ha quedado como propietaria de la mejora antes indicada ubicada en la carrera 8 Nro. 4 – 34 Tarqui Huila, la que no ha sido inscrita por no tener folio de matrícula inmobiliaria y la que su antecedente corresponde a la E.P. Nro. 31 del 14-04-1971 de la notaría del Agrado Huila.

Es así, como se debe en primer lugar señalar que pese a que el IGAC no dio respuesta a los requerimientos solicitados por esta dependencia, de los hallazgos, anexos y antecedentes que obran en el folio y al registro en el antiguo sistema de la escritura Nro. 31 del 14-04-1971 de la notaría del Agrado Huila, podemos concluir que efectivamente tales mejoras corresponde a la ubicación dada al folio 202-58676, hoy ambas de propiedad de la señora MARTHA LUCIA ROJAS REYES. Es así como el grado de certeza de que están mejoras cuentan con ubicación exacta y las misma las relaciona a la dirección del folio 202-58676, nos permite trasladar, no el antecedente solicitado por la peticionaria, sino la E.P. Nro. 31 del 14-04-1971 de la notaría del Agrado Huila a la complementación del folio 202-58676 para que así la hoy propietaria, una vez en firme esta actuación, pueda aclarar la E.P. 460 del 16-03-2022 de la Notaria primera de Garzón, en cuanto al folio de la matrícula inmobiliaria de las mejoras y de esta forma poderse inscribir esta última escritura al folio 202-58676.

En virtud de todo lo expuesto, este despacho:

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO: Decidir la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de las matrículas inmobiliarias 202-58676.

ARTICULO SEGUNDO: Trasladar la escritura pública Nro. 31 del 14-04-1971 de la notaría del Agrado Huila a la complementación del folio 202-58676; esto con fundamento en lo expuesto en la parte motiva.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente a la señora MARTHA LUCIA ROJAS REYES y al autorizado por esta el señor ALEXANDER CELIS TORRES. Lo anterior de conformidad artículo 67, 68 y 69 de la ley 1437 de 2011 (CPACA). Líbrense las comunicaciones respectivas.

ARTICULO CUARTO: 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.

ARTICULO QUINTO: Oficiar con destino al Coordinador del Grupo de Divulgación de la Entidad, para que proceda a realizar las publicaciones ordenadas en la página web de la entidad. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

ARTICULO SEXTO: Ordénese la publicación del presente auto a través de un medio de comunicación escrito masivo, dejando constancia escrita de esto en el expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

ARTÍCULO SEPTIMO: Una vez en firme esta actuación, desbloquear los folios de matrícula 202-58676, objeto de la presente actuación administrativa.

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

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

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Garzón (Huila), a los veinticuatro (24) días del mes de marzo de 2023.

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