

Resolución No. 74 - - -
15 JUN 2017

"Por el cual se deciden un recurso de reposición y en subsidio el de apelación, interpuestos contra la Nota Devolutiva del Turno 2016-350-6-26035"

EXPEDIENTE 2017-350-ND-05

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUÉ

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere los artículos 60 de la Ley 1579 de 2012, 22 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Procede a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto por el señor ORLANDO FABRICIO PARRA CARDONA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.485.980, en su calidad de demandante en el proceso de pertenencia adelantado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, Tolima, bajo el radicado 2012-00291-00 y por el doctor LUIS VICENTE GONZALEZ MEJIA, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 17.143.718 y T.P. 12115 del CSJ, en su calidad de abogado coadyuvante en el precitado proceso, contra el acto administrativo de inadmisión del registro de la Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, Tolima, vinculada al folio de matrícula inmobiliaria 350-201643, con turno de radicación 2016-350-6-26035 del 12 de Enero de 2017, teniendo en cuenta los siguientes:

A.) ANTECEDENTES

1. El 21/11/2016 fue sometida al proceso de registro con turno de radicación 2016-350-6-22468, la Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, contentiva del acto "DECLARACIÓN DE PERTENENCIA" sobre parte del predio de mayor extensión denominado "SECTOR CALAMBELO - LOTE 2 JAUJA" identificado con el folio de matrícula 350-201643, que corresponde a éste Circulo Registral.
2. En etapa de calificación se devuelve sin registrar el precitado documento, mediante Nota Devolutiva de fecha 22 de noviembre de 2016 por la siguiente causal:

"1: OTROS

SEÑOR USUARIO DE LA LECTURA DE LA SENTENCIA SE INFIERE QUE EL PREDIO A USUCAPIR HACE PARTE DE UN PREDIO DE MAYOR EXTENSION, PERO EN EL CONTENIDO DEL RESULEVE NO SE ORDENÓ LA APERTURA DEL NUEVO FOLIO DE MATRICULA. POR FAVOR ACLARAR

2: A LA PRESENTE PROVIDENCIA LE FALTA LA CONSTANCIA DE EJECUTORIA (ARTICULOS 333 Y 334 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL)

3: SIN INFORMACIÓN

SEÑOR USUARIO, SE ADVIERTE QUE LAS ACLARACIONES A LA SENTENCIA DEBEN RADICARSE EN TURNOS SEPARADOS Y POSTERIORES A LA SENTENCIA, PREVIO EL PAGO DE LOS RESPECTIVOS PAGOS DE IMPUESTO Y DERECHOS DE REGISTRO"

3. El acto de notificación personal de la anterior nota devolutiva, se surtió el día 30/11/2016.
4. El 30/12/2016 nuevamente fue sometida al proceso de registro con turno de radicación 2016-350-6-26035, el precitado instrumento público, el cual en etapa de calificación se devuelve sin registrar, mediante Nota Devolutiva de fecha 12 de enero de 2016 por la siguiente causal:

"Por la cual se deciden un recurso de reposición y en subsidio el de apelación, ND del Turno 2016-350-6-26035"

"1. OTROS.

SE ADVIERTE QUE LA SENTENCIA DE PERTENENCIA DEBE RADICARSE EN PRIMER TURNO JUNTO CON SUS COMPROBANTES DE PAGO DE IMPUESTO Y DERECHOS DE REGISTRO Y SU CORRESPONDIENTE CONSTANCIA DE EJECUTORIA.

Y EN SEGUNDO TURNO Y SEGUIDO DEBE RADICARSE EL AUTO ACLARATORIO EN 2 EJEMPLARES ORIGINALES"

5. El acto de notificación personal de la anterior nota devolutiva, se surtió el día 24/01/2017.

Es importante aclarar, que con esta radicación, se subsana la causal de inadmisión inicial (A LA PRESENTE PROVIDENCIA LE FALTA LA CONSTANCIA DE EJECUTORIA (ARTICULOS 333 Y 334 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL).

6. El día 01 de febrero de 2017, el señor Orlando Fabricio Parra Cardona, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.485.980, en su calidad de demandante en el proceso de pertenencia adelantado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, Tolima, bajo el radicado 2012-00291-00 y el doctor Luis Vicente González Mejía, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 17.143.718 y T.P. 12115 del CSJ, en su calidad de abogado coadyuvante en el precitado proceso, interponen recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la causal de inadmisión consignada en la Nota Devolutiva del turno de radicación 2016-350-6-26035 del 12 de enero de 2017, con el que fue sometida al proceso de registro la Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, vinculada al folio de matrícula inmobiliaria 350-201643. (folios 3 - 4)

B.) ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

El señores recurrentes, sustenta el recurso en los siguientes términos:

"La inconformidad con la petición de que se revoque el acto administrativo inadmisorio se sustenta en que no tiene razón el articulado invocado para justificar una inadmisión y devolución flagrantemente ilegal de este acto jurídico, uno solo, como lo es la sentencia que declaró la pertenencia en favor del señor Orlando Fabricio Cardona Parra, tratando absurdamente de dividirlo, siendo que es indivisible, es una sentencia, en la que tan solo se corrigió un error de omisión de acuerdo al arto 286 C.G.P. ordenando abrir una matrícula Independiente al nuevo Inmueble y propietario en la misma sentencia. Lo cual dicho sea de paso era obvio y de sentido común.

No hubo sentencia complementarla ni acto Jurídico nuevo que pueda registrarse por aparte y menos en 2 tiempos, en 2 turnos, porque eso no tiene pies ni cabeza, con el debido respeto. No se puede dividir la unidad Jurídica que es la sentencia de pertenencia que se radicó para su registro como unidad, y los pagos de Impuesto y registro fueron ya cancelados. No puede exigirse que se pague doble, 2 veces, un mismo y único acto jurídico registrable sobre el mismo inmueble y propietario."

Finalmente concretan su petición en:

"Las órdenes resolutivas del Juzgado hacen parte Integral como unidad de la sentencia de pertenencia, Incluso la que ordena la apertura del nuevo folio de matrícula Inmobiliaria, y todas tienen constancia de ejecutoria. Debe tener absoluta claridad la entidad registral de que en el caso subJudice no existe Sentencia complementarla. Aquí solo se corrigió una omisión con la orden de apertura del nuevo folio de matrícula dentro de la misma única sentencia de pertenencia objeto de registro, y por eso debe ser registrada sin más dilaciones ni yerros fiscalistas cumpliendo la ley 1579 de 2012 art. 56"

"Por la cual se deciden un recurso de reposición y en subsidio el de apelación, ND del Turno 2016-350-6-26035"

C.) PRUEBAS

Se tiene como pruebas los siguientes documentos:

1. Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, con sus respectivas Notas Devolutivas. (folios 5 al 30)
2. El folio de matrícula 350-201643. (folios 35 al 38)
3. Memorial de recursos de reposición y en subsidio el de apelación, (folios 3, 4)

D.) CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

1. Cumplimiento de requisitos

Examinado el expediente, verificadas las formalidades y requisitos de oportunidad contemplados en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, y teniendo en cuenta la constancia secretarial que reposa en el expediente, se aprecia que estos requisitos se cumplen, ya que los recursos fueron interpuestos dentro del término legal, presentados por el señor Orlando Fabricio Parra Cardona, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.485.980, en su calidad de demandante en el proceso de pertenencia adelantado en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, Tolima, bajo el radicado 2012-00291-00 y el doctor Luis Vicente González Mejía, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 17.143.718 y T.P. 12115 del CSJ, en su calidad de abogado coadyuvante en el precitado proceso, demostrando así su interés legal en la actuación, ante éste Despacho.

2. Del Registro Inmobiliario

Luego de realizar un análisis de los antecedentes relacionados para el asunto de estudio, ésta Oficina de Registro observa que el caso planteado está orientado a determinar si se ajusta o no a derecho la decisión adoptada por ésta Oficina al negar el registro de la Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, comunicada al interesado mediante Nota Devolutiva de fecha 12/01/2017.

Sobre el tema es importante señalar que la función registral es reglada y como servicio público que es, se orienta por unos principios que a la vez constituyen el soporte jurídico que facilita su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo, consagrados en el Estatuto de Registro – Ley 1579/2012.

De conformidad con el principio de Legalidad, el registrador de instrumentos públicos está facultado para hacer la evaluación del documento sometido al proceso de registro, el cual debe estar congruente con la normatividad que lo regula, así como confrontar la historia registral del inmueble, para determinar si es viable o no la inscripción del instrumento, con fundamento en las normas aplicables al caso concreto.

Descendiendo al asunto que nos ocupa y en virtud de lo anterior, es claro que el funcionario calificador, cumplió con el deber legal de hacer el análisis, verificación y estudio del documento que se presentó para su registro, la Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 citada, sometida al proceso de registral con turno 2016-350-6-22468, establecido éste en el Capítulo V, artículo 13 y siguientes de la Ley 1579 de 2012 – Estatuto de Registro, el cual, al encontrarse inmerso en una causal de inadmisión, procedió a rechazar su registro, profiriendo la respectiva nota devolutiva.

"Por la cual se deciden un recurso de reposición y en subsidio el de apelación, ND del Turno 2016-350-6-26035"

En cuanto al turno de radicación 2016-350-6-26035, con el cual los recurrentes someten nuevamente al proceso de registro la precitada sentencia, y a la vez, subsanan la causal de inadmisión relacionada con "la falta de ejecutoria", se observa que aun cuando la Oficina dio aplicabilidad al precepto legal contenido en la Ley 1579/2012 citada, excedió su aplicación en el sentido de requerir por parte del Juzgado una orden de apertura de folio, que claramente se establecía de la parte resolutive de la Sentencia, la cual ordenó en su artículo primero:

"RESUELVE

1. Declarar que pertenece a Orlando Fabricio Parra Cardona, identificado con C.C.#1.110.48s.980, el Dominio Pleno y Absoluto, mediante Prescripción Ordinaria de Dominio el siguiente inmueble, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias y servidumbres que hace parte de uno de mayor extensión denominado. Finca la Jauja, conforme a las siguientes especificaciones:

Linderos Especiales

Norte	En distancia de 18.00 m. con predio de Urbanizadora y Constructora Calambeo
Sur	En distancia de 14.60 m. con predio de Urbanizadora y Constructora Calambeo
Oriente	En distancia de 13.70 m. con predio de Urbanizadora y Constructora Calambeo
Occident e	En distancia de 15.00 m. con carretera que conduce de Ibagué a La China

La finca la Jauja se determina por los siguientes linderos:

"Parte hoy de un mojón M2 antes B2 en colindancia con la fábrica y Planta Inmunizadora La Guadua Muebles con matricula inmobiliaria 350-00088574 sobre el margen izquierdo del camino central que va de Ibagué a la China y Anzodégui siguiendo por ducho camino en dirección Oriente, hasta enfrenar la finca Calambeo de propiedad antiguamente de un señor Francisco Vargas en el mojón M3 longitud aproximada de 45 ms, de allí se voltea en dirección Nor-este desde el punto marcado como M3 subiendo por toda la cuchilla que deslinda con la finca Calambeo y otras propiedades hasta enfrenar la finca La Sonrisa, se pasa de largo frente a la casa de dicha finca La Sonrisa siempre por la cuchilla en dirección Nor-este hasta encontrar un mojón con la marca M4 del plano en longitud de 942 ms; desde el mojón M4 se continua hasta un mojón con la marca "S" en longitud de 119.50 ms partiendo lindero antiguo con terreno que fue de Julián Amaya con los Mojicango de los herederos de finado Lucio Santos (lindero antiguo); y luego por la cuchilla a un segundo mojón de piedra con la marca S longitud aprox. 137 ms aproximadamente; del mojón MS con- una longitud aproximada de 118 ms hasta el mojón MCA localizado y materializado en el terreno tallado en una piedra sobre la base de un árbol; desde el mojón MCA en dirección Nor-oeste cruzando el carreteable que conduce a Calambeo a un mojón MA tallado en piedra con una longitud de 33.18 ms aproximadamente en colindancia con Marco Serrano; de este mojón en línea recta al mojón de piedra con la marca S en dirección Nor-oeste en longitud de 55 ms; de este mojón MS en dirección Nor-oeste al mojón M5 localizado en la intersección de las cercas de los predios del señor Alejo Prada (lindero antiguo) hoy Marcos Serrano, Jauja y la quebrada la Tigrera, clavada en el margen izquierdo de la quebrada La Tigrera aguas abajo en su borde en longitud de 69.57 ms; de este MS por la quebrada aguas abajo hasta el mojón nuevo. M6 en el encuentro de la quebrada La Tigrera con el carreteable La China-Ibagué; de este M6 se sigue aguas abajo hasta encontrar una cuchilla en la orilla derecha de la misma donde se coloca el mojón M7, se sube por dicha cuchilla arriba lindando con los Borja (lindero antiguo) hasta el mojón M8 frente al mojón M8 en longitud de 72 ms, encuentro con el carreteable La China - Ibagué al frente de la casa de una señora Aseneth; de esta mojón M8' se baja por el carreteable de La China a Ibagué por el costado izquierdo de la vía en dirección Suroeste pasando de largo por la casa de la Virginia ahora "La Manuela"; hasta el puente en el encuentro con la quebrada Grande de Calambeo en le mojón M 11 en frente del mojón M11 de "La Manuela" a una longitud de 490 ms; se continua aguas abajo por el margen izquierdo hasta el mojón M 11 en colindancia con Álvaro Correa; de este M1 en dirección Nor-este por

"Por la cual se deciden un recurso de reposición y en subsidio el de apelación, ND del Turno 2016-350-6-26035"

el borde del cerramiento de la fábrica (SIC) y planta Inmunizadora La Guadua muebles en longitud de 21.50 ms y quebrada; de este punto en dirección Sur por el borde del cerramiento con La Planta inmunizadora en longitud de 40 ms hasta el mojón M2 punto de partida sobre el carretable central Ibagué a La China"

Como se evidencia, la Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, se encuentra ajustada a parámetros legales y conforme a los requisitos establecidos en la Ley 1579/2012 en cuanto a su inscripción y apertura de folio.

Sobre el tema, el artículo 16 del Estatuto de Registro, establece:

"Artículo 16. Calificación. *Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.*

Parágrafo 1º. *No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, si no está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro."*

Así las cosas, la oficina de registro se excedió en el análisis jurídico y valoración del instrumento público (sentencia) sometido a registro, al desconocer la orden impartida por el señor Juez Primero Civil del Circuito de Ibagué, imponiendo una prohibición o carga adicional y excesiva no contemplada en la ley, que convalidara la apertura del folio correspondiente al predio declarado en pertenencia, convirtiéndose este exceso en factor determinante en la decisión de negar el registro de la ya nombrada sentencia, desconociendo de ésta forma el derecho que tienen los ciudadanos de acceder al registro de la propiedad inmueble.

Tal y como lo dice el doctor Eduardo Caicedo Escobar en su libro "Derecho Inmobiliario Registral", El examen del instrumento se cumple con la revisión de las formas extrínsecas del documento que consiste en constatar que se ha cumplido el conjunto de solemnidades o requisitos formales que deben observarse en la formación del documento; también se examina la capacidad de los otorgantes, desde el punto de vista de la titularidad del derecho que pretenden disponer, y se confronta la historia jurídica del inmueble para constatar su identidad y la inexistencia de causales legales que impidan su registro. En éste caso, la devolución fue más allá de la función calificadora, lo que se constituye en una devolución indebida.

3. De la facultad oficiosa de restitución del turno (art. 30 Ley 1579/2012)

Examinado el expediente y de conformidad con lo antes enunciado, se observa que la nota devolutiva emitida por ésta oficina, no se ajusta a nuestro ordenamiento legal por cuanto el acto "Declaración de Pertenencia" contenido en la Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 citada, se efectúa sobre "una parte" del predio identificado con el folio de matrícula 350-201643, para el cual se requiere

"Por la cual se deciden un recurso de reposición y en subsidio el de apelación, ND del Turno 2016-350-6-26035"

la apertura de folio correspondiente, orden que es claramente establecida en el artículo primero de la parte resolutive de la Sentencia objeto de estudio y no como erradamente se consignó en la causal de inadmisión número uno de la nota devolutiva de fecha 22/11/2016, correspondiente al turno de radicación 2016-350-6-22468.

En concordancia con lo anterior, este despacho considera pertinente la restitución del turno 2016-350-6-26035, con fundamento en los principios de Legalidad y Eficacia, contemplados en la Ley 1579/2012 - Estatuto de Registro y Ley 1437/2011, que preceptúan respectivamente:

Ley 1579/2012 – Estatuto de Registro.

"Artículo 3°. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

- a) Rogación.*
- b) Especialidad.*
- c) Prioridad o rango.*
- d) Legalidad. Sólo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción; (resaltado nuestro)*
- e) Legitimación.*
- f) Tracto sucesivo."*

Ley 1437/2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, numeral 11.

"ARTÍCULO 30. PRINCIPIOS. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

11. En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa."

Sobre la restitución de turnos, la Ley 1579/2012 establece:

"Artículo 30. Restitución de turnos. Cuando el documento ha sido devuelto por error de la oficina de registro procede la restitución del turno o número de radicación, previa resolución motivada del respectivo Registrador. En este caso conservará el número de radicación inicialmente asignado al solicitar por primera vez la inscripción."

Así las cosas y como se dijo con anterioridad, en el presente caso se observa que la inadmisión del registro de Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, no está conforme a lo presupuestos legales, por lo que se ordenará restituir en el sistema de ruta de documentos el turno 2016-350-6-26035 de fecha 30/12/2016, que corresponde a la radicación de la Sentencia citada, toda vez que con ésta nueva radicación los recurrentes subsanaron la principal causa de inadmisión (falta constancia de ejecutoria), plasmada en la primera nota devolutiva, remitiendo el mencionado instrumento público al área de calificación, para su respectivo estudio y calificación.

"Por la cual se deciden un recurso de reposición y en subsidio el de apelación, ND del Turno 2016-350-6-26035"

La presente decisión se comunicará a los recurrentes, advirtiéndoles que contra esta decisión no procede recurso alguno, según lo preceptuado en la ley 1437 de 2011.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: **RESTITUIR** en el sistema de ruta de documentos el turno 2016-350-6-26035 del 30/12/2016 que corresponde a la radicación de la Sentencia S/N de fecha 30/09/2016 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué, según lo considerado.

SEGUNDO: **REMITIR** copia de este acto administrativo al Grupo de Gestión Documental para que se digitalice y glose al turno 2016-350-6-26035.

TERCERO: **RESTITUIR** en el sistema de ruta de documentos el turno 2016-350-6-26035 del 30/12/2016, remitiendo los documentos al Coordinador del Área Jurídica para lo de su competencia.

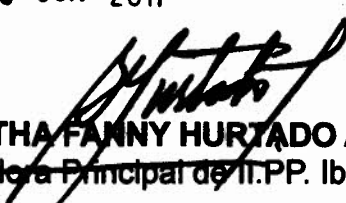
CUARTO: **RECURSOS** Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

QUINTO: **COMUNICAR** la presente decisión a los recurrentes señor Orlando Fabricio Parra Cardona, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.485.980 y al doctor Luis Vicente González Mejía, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 17.143.718 y T.P. 12115 del CSJ, a la Carrera 3ª No. 11 – 64 Mezanine, Ibagué-Tolima.

SEXTO: **VIGENCIA** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y se publicara en la página web Institucional.

COMUNÍQUESE y CÚMPLASE.

Dada en Ibagué, a los 15 JUN 2017


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
Registradora Principal de II.PP. Ibagué - Tolima

Proyectó: Liliana Muñoz 5185715/06/2017