

RESOLUCION 16 12 De Mayo 2017

Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND - 2017-5. Turno 2017-120 Lote 2 Macheta

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CHOCONTA .CUNDINAMARCA.

En ejercicio de sus facultades legales y especial las conferidas por la Ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012. Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho.

CONSIDERANDO**ANTECEDENTES**

Mediante turno 2017-120 se solicita el registro de la sentencia proceso ordinario de pertenencia No. 2014-0466-00 procedente de Juzgado civil de Circuito de Choconta, Cundinamarca. Declara la PERTENENCIA AGRARIA sobre un predio rural LOTE 2 del municipio de Macheta sin matrícula inmobiliaria. Que al realizar el estudio Jurídico se devolvió encuentra "SE/OR JUEZ CONFORME LA INSTRUCCION ADMINISTRATIVA SNR NO 13 DE 13 11 2014 REITERADA POR INSTRUCCION 03 DE 16 05 2016. Y CIRCULAR 1425 DE 19 07 2016 DE SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCION RESTITUCION Y FORMALIZACION DE TIERRAS ADVIERTE QUE DESATENDERLA REGISTRANDO EN FOLIOS CON FALSA TRADICION QUE PRESUNTAMENTE PUDIESEN SER BALDIOS POR CARECER DE ANTECEDENTES REGISTRALES O QUE PRESENTAN ANTECEDENTE REGISTRAL DE FALSA TRADICION CONSTITUYE FALTA DISCIPLINARIA ARTICULO 55 NUMERAL 3 LEY 734 DE 2002. QUEDA COPIA PARA REGISTRO. "Al momento de revisar sentencia ordena abrir un folio de matrícula inmobiliaria se encuentra que no es posible registrar, el apoderado DR Isidro Castro Orjuela se notifica el 21 de Febrero de 2017 y presenta en tiempo 07 de Marzo 2017 recurso de reposición y subsidio de apelación.

MEDIOS DE PRUEBA

La sentencia de pertenencia agraria 2014-0466 Juzgado civil de Circuito de Choconta, nota devolutiva, escrito de recursos fotocopia Libro 1 Tomo 1 pagina 31 partida 30 de Marzo 03 1931.

4 ARGUMENTOS DEL RECURSO

Hoja dos. RESOLUCION 16 12 De Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND -2017-5. Turno 2017-120 Lote 2 Macheta.

Sucintamente encontramos los siguientes argumentos que el mandante y sus anteriores poseedores han tenido la cuota parte ininterrumpida desde 1931 es decir por más de ochenta años en la familia Vargas historial catastral IGAC, hace referencia a un proceso de sucesión de Pio Maria Vargas Sandoval y Maria Natividad Melo Vargas. Cumpliendo los requisitos para obtener derecho de dominio. Que según Ley 791 de 2002 la prescripción adquisitiva de dominio respecto de bienes inmuebles es un modo de adquirir lapso superior a 10 años mediante actos de posesión continuos y exclusivos que tengan la connotación de explotación económica, acompañada de la voluntad autónoma ...Arts. 673, 762, 982, 2512, 2527, 2529 y 2531 de Código Civil y 375 de C G P concordancia Ley 160 1994. La doctrina ha concluido que la prescripción extraordinaria exige bien prescriptible, posesión del demandante y continuidad por el lapso de por los menos diez años en esa posesión. La prescripción procede respecto de todos los bienes que están en el comercio , excepto a los destinados al uso público... se trata un bien inmueble rural de los que la ley presume de propiedad privada toda vez que desde el año de 1931 aparece registrado en los libros de la oficina de registro e instrumentos públicos de Chocontá, como se demuestra con la sucesión adelantada en el Juzgado Promiscuo Municipal de Macheta, en la cual aparece claramente que el predio BETANIA, está ubicado en la vereda de resguardo arriba del Municipio de macheta, matriculado en al Oficina de Registro en el Libro 1 tomo 1 pagina 31 partida 30 de 1931 y con cedula catastral 000100020383000, comprendido dentro de los siguientes linderos, puntos suspensivos , se trata de un predio plenamente identificado en catastro, oficina de registro y esta alinderado desde esa época, como se pudo evidenciar en la inspección judicial que este despacho practico en el lugar de ubicación. Se aportó además certificado de registro que no aparecen personas o particulares inscrita como titulares inscritas como titulares de derechos reales de dominio. Hace referencia a los elementos objetivos y subjetivos, el corpus y el animus. Se ejercen de hecho denotando uso y transformación...concebida como la voluntad inequívoca de dueño con exclusión de toda injerencia de terceros. ..Con el ejercicio permanente de actos de señor y dueño tal como sucede con el demandante que ha demostrado su señorío haciendo cercas, limpieza, las dos construcciones levantadas en dicho predio , sembrando variedad ...Productos arracacha, ahuyama, cebolla...demostrando la explotación económica con el ánimo de exteriorizar su vocación de dominio con exclusión de los demás, quienes por virtud de esa situación posesoria que genera lo reconocen y respetan como bien lo manifiestan los testigos, tal y como lo establece la ley 200 de 1936. El corpus se hace visible y publica... artículo 762 del CC artículo 981 ídem, 4 actos de uso, goce y transformación de que habla la doctrina. Estos unidos conforman la

Hoja tres. RESOLUCION 16 12 De Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND -2017-5. Turno 2017-120 Lote 2 Macheta.

posesión. En el proceso se vinculó al Incoder, compareció al proceso y certifico que el predio no se encuentra registrado en el SIDER VI.O, es decir que además de no tenerlo inventariado, como bien de uso público, no contradijo las pretensiones no hechos de la demanda y si la entidad guardo silencio seguramente no tenía interés de apoderarse a la prosperidad de las pretensiones. Igualmente sucedió con el IGAC quien no tuvo reparo alguno ni oposición a las pretensiones de la demanda y Además identifico plenamente el predio con el numero catastral, su nombre m propietario, área, área construida y avalúo vigente. En cuanto al ejercicio de ánimo de señor y dueño también se logró establecer que el poseedor era quien pagaba el impuesto predial, es decir que la entidad correspondiente IGAC, aparece plenamente identificado como un predio de una particular, razón por la cual no se puede enunciar o catalogar como un bien baldío y menos por la entidad registral que carece de competencia para tal fin. PETICION. Conforme a los anteriores postulados respetuosamente solicito al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá que se sirva revocar el acto administrativo mediante el cual se negó la inscripción de la sentencia judicial número 094 de fecha 23 de noviembre de 2016 del juzgado Civil de Circuito de Choconta de fecha 26 de Enero de 2017 y en su lugar se inscriba dicha orden judicial abriendo un folio de matrícula inmobiliaria conforme a la información de la entidad, es decir que el bien se encuentra registrado en el libro 1 tomo 1 pagina 31 partida 30 de 1931 y de cedula catastral 000100020383000, como usted mismo lo certifico. PRUEBAS, me permito allegar copia de la certificación INCODER, contestación del IGAC y poder para actuar. Solicito se sirva oficiar al juzgado civil del Circuito informando la negativa de reinscripción de la sentencia y la remisión de las piezas procesales que sean necesarias y conducentes para inscribir la sentencia y abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria. Del señor registrador, atentamente, Isidro Castro Orjuela.

CONSIDERANDOS

Dentro de los principios que rigen la función registral está el principio de legalidad, el cual indica que solo los documentos que cumplan los requisitos exigidos por las leyes, obtendrán registro como una anotación en las matriculas inmobiliarias literal D) artículo 3 ley 1579 2012.

Se define que la calificación es un examen que realiza el funcionario público Registrador de Instrumentos Públicos, para comprobar si los documentos radicados en su Oficina cumplen los requisitos exigidos para validez y registro." Ley 1579 2012. ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN. Efectuado



MINJUSTICIA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
lo público de la ley pública



TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Hoja cuatro. RESOLUCION 16 12 De Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND -2017-5. Turno 2017-120 Lote 2 Macheta.

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, sino 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." Es sobre esta disposición que deriva la legitimación para registrar o devolver sin registrar, mas no opera la subjetividad, sino la evidencia, que se cumplió con las normas que regulan los diversos actos jurídicos. Cuando se observa que el documento radicado no es registrable se emite un acto administrativo de devolución, las cuales deben estar con el debido fundamento y en concordancia a la causal que impide el registro.

Se trata de un bien que puede ser un baldío ya que no presenta ningún título propiedad privada. La razón es que no es bien prescriptible, no es posible inscribir la sentencia de pertenencia toda vez que 1. Los terrenos baldíos de la nación solo pueden adquirirse mediante resolución administrativa de adjudicación de agencia nacional de tierras artículo 65 ley 160 1994. 2. Los jueces de la república no son competentes para prescribir terrenos baldíos de la nación numeral 4o del artículo 407 y o 375 del código de procedimiento civil. y Código General del proceso. 3. Las adjudicaciones de terrenos baldíos de la nación debe realizarse mediante unidades agrícolas familiares. Art. 66 ley 160 1994. Resolución 041 de 1996 INCORA. Que para acreditar la propiedad privada conforme artículo 48 ley 160 1994 son 1- título originario expedido por el estado que no haya perdido su eficacia legal. Por resolución administrativa revocada. 2- títulos debidamente inscritos, otorgado con anterioridad al 05 de agosto de 1994 en los que consten tradiciones de dominio por un término no inferior a aquel señalado para la prescripción extraordinaria. En cumplimiento de sentencia de la Corte Constitucional T 488 2016 la SNR INCODER expidieron la instrucción administrativa 13 de 13 11 2014. El hecho de pagar impuesto catastral, indica que se identificó en el IGAG físicamente con efectos fiscales en tesorería, mas sus atribuciones legales no son publicitar la propiedad. No es procedente con tal argumento, que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos decida revocar la nota devolutiva e inscribir la

Hoja Cinco. RESOLUCION 16 12 De Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND -2017-5. Turno 2017-120 Lote 2 Macheta.

sentencia con apertura de folio de matrícula inmobiliaria. Verificado el libro 1 tomo 1 pagina 31 partida 30 de 1931 se trata de inscripción de derechos y acciones universales que no permiten abrir folio de matrícula inmobiliaria Instrucción SNR 03 2013. Se trata de un bien sin antecedente de dominio pleno Artículo 669 Código Civil. Puede ser una ocupación mientras no demuestre título de adquisición, por tal razón no puede predicar posesión.

Se ofició al Juzgado Civil de Circuito de Choconta si ratificaba la sentencia. A la Agencia Nacional de Tierras, Procuraduría Agraria y Ambiental, no se obtuvo respuesta.

Ahora bien, la Superintendencia De Notariado y Registro SNR y dentro de sus atribuciones legales expidió la Instrucción Administrativa 009 de febrero 18 de 1993 respecto a la inscripción de sentencias indica "en principio, toda orden y sentencia judicial debe ser cumplida, pues dentro de la armonía y colaboración necesaria entre las ramas del poder público, es menester acatar los proveídos dictados dentro de la actividad jurisdiccional...Sin embargo, la inscripción de algunas ordenes o de sentencias judiciales ocasionan inconvenientes en el trafico inmobiliario, en razón de que no consultan la realidad jurídica de los inmuebles que figuran en el archivo registral.." Se concluye que no es posible adjudicar predios presuntamente baldíos por sentencia de pertenencia agraria en folios de falsa tradición sin antecedente pleno dominio Artículo 669 Código Civil. Y que el acto administrativo nota devolutiva se fundamentaron en el artículo 22 ley 1579 2012. Por tal razón no se revocaran la nota devolutiva y se concederá recurso de apelación.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: No revocar la nota devolutiva de fecha 26 enero de 2017, mediante la cual se inadmite la solicitud de registro con los turnos 2017-120 correspondiente sentencia de pertenencia agraria de 23 11 2016 Juzgado Civil de Circuito de Choconta de Chocontá.

SEGUNDO: Conceder el recurso de Apelación en el efecto suspensivo, ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro solicitado por el DR ISIDRO CASTRO ORJUELA, contra la nota devolutiva turno 2017-120 sentencia de pertenencia agraria de 23 11 2016 Juzgado Civil de circuito de Chocontá. En consecuencia remítase los antecedentes de lo actuado a la segunda instancia.

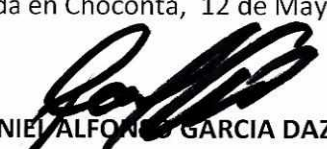
Hoja Seis. RESOLUCION 16 12 De Mayo 2017. Por medio del cual se resuelve un recurso de reposición y se concede el de apelación 154-ND -2017-5. Turno 2017-120 Lote 2 Macheta.

TERCERO: Notifíquese personalmente la presente resolución al DR ISIDRO CASTRO ORJUELA De no ser posible la notificación personal se surtirá por aviso, conforme a lo establecido en el artículo 69 del Código Civil de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso.

4 CUARTO: Esta providencia rige a partir de su expedición, y contra él no procede ningún recurso.

NOTIFIQUESE, REMITASE Y CUMPLACE.

Dada en Chocontá, 12 de Mayo de 2017


DANIEL ALFONSO GARCIA DAZA
Registrador Seccional I.P. de Choconta.