

AUTO

(MAYO 25 DE 2017)

*Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número **357-46381**.*

EXPEDIENTE 2017-357-AA-06

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA OFICINA DE REGISTRO SECCIONAL DEL ESPINAL

En ejercicio de las facultades otorgadas por la ley 1437 de 2011, la ley 1579 de 2012, Decreto 2723 del 29-12-2014 y teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS Y ANTECEDENTES

El 18-04-2017, se recibió el escrito del representante legal de la Sociedad Constructora 2001 S.A.S., en la que dice:

"Invocando los artículos 21 y 23 de nuestra carta política respetuosamente me dirijo a usted para solicitar lo siguiente:

1. CORPROYECTOSJDMP E.U. antes CONSTRUCTORA 2001 SAS hoy, como consecuencia de la constitución del fideicomiso civil, según lo establecido en los artículos 793 al 822 del código civil y en especial el artículo 807, gravó la propiedad (limitó el dominio) del inmueble con matrícula inmobiliaria 357-46381 convirtiéndolo en propiedad fiduciaria tal como se hace con una afectación a vivienda familiar, un patrimonio de familia, etc., en donde simplemente se separan de la masa de activos ciertas propiedades como consecuencia del gravamen. Como consecuencia de lo anterior CONSTRUCTORA 2001 SAS poza fiduciariamente de la propiedad de dicho inmueble.

2. NO existe en el código civil ni en la legislación de Colombia la figura de Propietario real o absoluto de Dominio (Propiedad) y a la vez la figura de Propietario Fiduciario (Limitación al dominio) de manera simultánea. De hecho el artículo 812 del código civil tiene prevista la siguiente posibilidad: "Si una persona reuniera en sí el carácter de fiduciario de una cuota y dueño absoluto de otra, ejercerá sobre ambas los derechos de fiduciario, mientras la propiedad permanezca indivisa ". NO HAY LUGAR A INTERPRETACIONES: Lo que se puede concluir es que el dueño absoluto no se puede confundir jamás con la calidad de propietario fiduciario simultáneamente, son figuras diferentes establecidas en la ley de Colombia. Para este caso en particular el cien por ciento (100%) del inmueble está en propiedad fiduciaria.

HOJA NUMERO DOS (2) DEL AUTO DE FECHA MAYO 25 DE 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381

3. El numeral 8 del artículo 1677 del código civil establece como inembargables la propiedad de los objetos que el deudor posee fiduciariamente, en este caso el inmueble en mención.

4. En los certificados de tradición y libertad la "x" indica la persona que ostenta la propiedad de un inmueble pero sujeta a los gravámenes (limitación del dominio) que la afectan tal como lo hace la afectación a vivienda familiar, el patrimonio de familia y en este caso la propiedad fiduciaria. Sencillamente es una propiedad sujeta a un gravamen (limitación al dominio) y no es propiedad real o absoluta; gravámenes que hacen inembargable el inmueble acorde con lo establecido en la ley colombiana.

5. Reza el artículo 591 del código general del proceso Párrafo primero: "... El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado." CONSTRUCTORA 2001_SAS, NO ostenta la calidad de propietario absoluto o real de dominio (propiedad) como consecuencia de la limitación al dominio ejercido por la constitución del fideicomiso civil sobre el inmueble en mención, es decir para este caso el inmueble NO pertenece al demandado. Y reza en el párrafo segundo del mismo artículo " Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes." Este último párrafo quiere decir que si las limitaciones al dominio se hicieron antes de la inscripción de la demanda sencillamente la inscripción no procede. El fideicomiso en mención fué registrado con fecha anterior a la inscripción de la demanda por tanto esta NO procede.

6. En la práctica una anotación o medida cautelar en el certificado de libertad deja por fuera 411 del comercio cualquier inmueble así la ley afirme lo contrario. Ninguna persona se atreve a comprar un inmueble en esas condiciones lo que genera unos perjuicios económicos • enormes. La inscripción de la de demanda en el inmueble en mención por fuera de la ley nos está generando unos perjuicios millonarios pues se encuentra suspendido el desarrollo del proyecto El Portal de los Ocobos.

Petición:

Dr. Cartagena, respetuosamente le solicito el cumplimiento de la ley haciendo la corrección respectiva cancelando la anotación de la inscripción de la demanda en las matrícula inmobiliaria 357-46381.

Esta petición se respondió con oficio 2017-357-0561 del 24-04-2017 indicándole que:

Atentamente le informo que no procede la cancelación de la anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria **357-46381**, por cuanto este despacho no es el competente para ello. La ley 1579 de 2012 establece sobre las cancelaciones en su artículo 62 inciso primero lo siguiente:

HOJA NUMERO TRES (3) DEL AUTO DE FECHA MAYO 25 DE 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381

Artículo 62. Procedencia de la cancelación. *El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.*

En este caso usted no presenta la orden judicial en tal sentido.

Derivado de su solicitud de corrección se encontraron inconsistencia en el folio de matrícula inmobiliaria citado, por lo que este despacho iniciará actuación administrativa de corrección según lo regulado en la ley 1437 de 2011 y por ello se comunicará el auto de apertura a los interesados."

El 15-05-2017, el señor Héctor Andrés Cuellar Padilla, solicita el estado de folio de matrícula inmobiliaria 357-46381, según escrito en el que dice:

"Ejerciendo mi derecho constitucional consagrado en el artículo 23 de la constitución política me permito interponer derecho de petición con el propósito se certifique el estado del folio de matrícula No. 357- 46381 el cual se encuentra con el tramite No. 2017-3248 toda vez que hace más de 7 semanas infructuosamente he venido solicitando la expedición del Folio de matrícula arriba citado a la presente oficina de Instrumentos Públicos del Espinal, y no se ha podido generar su expedición."

Mediante nuevo escrito, el representante legal de la Sociedad Constructora 2001 S.A.S., manifiesta que:

Invocando los artículos 21 y 23 de nuestra carta política, respetuosamente me dirijo a usted para solicitar lo siguiente:

Mediante instrucción administrativa 06 de 15 de Marzo de 2017 (anexa) queda confirmado que los inmuebles gravados con fideicomiso civil son inembargables, a lo cual usted y los demás registradores a nivel nacional deben dar cumplimiento como lo establece la respectiva instrucción y la ley.

La inscripción de demanda es un embargo bajo el nombre de medida cautelar.

Constructora 2001 SAS es el fiduciario o propietario fiduciario del predio con matrícula 357-46381, acorde con los artículos 794 a 822 del código civil, por lo tanto dicho inmueble es inembargable.

Nos causa curiosidad que como consecuencia de estar alegando nosotros un derecho legítimo de la improcedencia de la inscripción de la demanda ahora usted encuentra después de 12 años de existencia del folio de matrícula 357-46381, unas inconsistencias

HOJA NUMERO CUATRO (4) DEL AUTO DE FECHA MAYO 25 DE 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381

Cuales inconsistencias encontró? Solicitadas por quién? Porqué no las había detectado antes? Acaso existe algún interés de su parte en el predio o en favorecer a alguien con la situación jurídica del predio?

Estaremos vigilantes de su actuar.

A los anteriores escritos, esta Oficina dio respuesta según oficios 2017-357-0740 y 2017-357-0741 del 24-05-2017.

De acuerdo con lo anterior se procedió a la revisión del folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381, a la carpeta en donde guardan los antecedentes registrales.

DEL FOLIO DE MATRÍCULA Y SUS ANOTACIONES.

Sobre la base de lo anterior y hecho el estudio correspondiente, se observó que el folio de matrícula 357-46381, identifica el lote C., con una cabida de 25.561,60 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Espinal, iniciado con el registro de la escritura 1449 del 31-12-2004 de la notaría segunda de Espinal, acto de División material, a favor de Héctor Andrés Cuellar Padilla, inscrita como anotación 01. Este folio tiene a la fecha diez (10) anotaciones.

La anotación 02, corresponde a la escritura 2679 del 06-07-2006 de la notaría 28 de Bogotá., acto de compraventa de Héctor Andrés Cuellar Padilla, a favor de Corproyectos JDMP E.U. en la misma escritura constituye hipoteca a favor del mismo vendedor, la cual fue inscrita como anotación 03. Esta hipoteca fue cancelada por la escritura 1730 del 02-08-2016 de la notaría 43 de Bogotá, inscrita como anotación 08.

En la anotación 04 aparece el oficio 41 del 22-01-2014 del Juzgado 2 civil del circuito del Espinal, acto de demanda en proceso de pertenencia, de Héctor Cuellar Sarria, contra Corproyectos JDMP E.U. y Sociedad Proyectos y fabricados Limitada, la cual fue cancelada por oficio 760 del 12-06-2014, inscrito como anotación 05.

En la anotación 06 aparece la resolución 1063 de 28-08-2015, de la Dirección Distrital de Tesorera Oficina de Ejecuciones Fiscales, acto de embargo contra Corproyectos JDMP E.U., cancelado por resolución 00114 del 02-12-2015, según anotación 07.

HOJA NUMERO CINCO (5) DEL AUTO DE FECHA MAYO 25 DE 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381

En la anotación 09, figura la escritura 2148 del 15-09-2016 de la notaría 43 de Bogotá., acto de constitución de Fideicomiso de la Constructora 2001 S.A.S., a favor de Olga Susana Cárdenas Parra, María Paula Fonseca Contreras y María Fernanda Fonseca Maldonado.

En la anotación 10 se encuentra el oficio 245-16 del 11-10-2016 del Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, acto de demanda en proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual, de Heraldo Peña Calderón, Promotora Tocoa S.A.S. y Prosistemas S.A., contra Corproyectos JDMP E.U.

CONSIDERACIONES

De acuerdo con las inscripciones que presenta el folio de matrícula inmobiliaria, se encontró que en la anotación 09, correspondiente la escritura 2148 del 15-09-2016 de la notaría 43 de Bogotá., acto de constitución de Fideicomiso de la Constructora 2001 S.A.S., a favor de Olga Susana Cárdenas Parra, María Paula Fonseca Contreras y María Fernanda Fonseca Maldonado, no se anotó el nombre completo del fideicomitente quien en el título antecedente figuraba como Corproyectos JDMP E.U.

Vista la escritura 2148 del 15-09-2016 de la notaría 43 de Bogotá, se observó que en ella claramente se indica que: ***"comparece Hernan Darío Fonseca Herrera, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número .79.352.201 de Bogotá, quien en este acto obra en representación legal de la Sociedad CONSTRUCTORA 2001 S.A.S., (ANTES CORPROYECTOS JDMP E.U.),***"

Para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 3º. de la Ley 1579 de 2012, debe haber una relación directa en las anotaciones de tradición o de disposición del inmueble en el que aparezca de manera clara y específica la persona titular de derecho real que dispone de su inmueble.

Par este caso específico, la anotación 9 debe estar complementada tal como aparece en la evidencia documental de la escritura, o sea: **DE: *Sociedad CONSTRUCTORA 2001 S.A.S., (ANTES CORPROYECTOS JDMP E.U.)***.

HOJA NUMERO SEIS (6) DEL AUTO DE FECHA MAYO 25 DE 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381

Lo anterior para que se vea reflejado y publicitado en el folio de matrícula que quien figuraba como titular del derecho real de dominio (**CORPROYECTOS JDMP E.U.**) es la misma persona que constituye el fideicomiso civil pero que hoy se denomina **Sociedad CONSTRUCTORA 2001 S.A.S.** de acuerdo con los documentos allegados a la escritura pública registrada.

De otro lado, en la anotación 10 correspondiente al oficio 245-16 del 11-10-2016 del Juzgado 40 civil del circuito de Bogotá, acto de demanda en proceso verbal de responsabilidad civil extracontractual, se inscribió contra Corproyectos JDMP E.U., sin tener en cuenta que en el mismo oficio se nombra que es contra: **CORPROYECTOS JDMP E.U.**, hoy **CONSTRUCTORA 2001 S.A.S.**

En este caso en particular, se observan inconsistencias en el folio de matrícula inmobiliaria citado por lo que procederá según la ley 1579 de 2012, que establece:

“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 aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

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.”

En consideración a la situación jurídica presentada, el artículo 49 Ibidem reglamenta:

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.*

HOJA NUMERO SIETE (7) DEL AUTO DE FECHA MAYO 25 DE 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381

Esta norma exige que cada folio de matrícula inmobiliaria debe en todo momento exhibir su real estado jurídico y sobre la base de este caso concreto y de los hechos documentales enunciados, es procedente iniciar la presente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 357-46381, invitando a los interesados, así como las personas que figuran inscritas en éstos a que podrán aportar y solicitar las pruebas que consideren apropiadas para el desarrollo de ésta actuación administrativa, también podrán expresar sus comentarios con la garantía que serán escuchados y evaluados. Este auto se proyecta de conformidad con la evidencia documental registrada, los documentos radicados, la petición realizada y las normas antes citadas, por tanto ténganse como pruebas el folio de matrícula involucrado y los documentos inscritos

Este auto se notificará al representante legal de la Constructora 2001 S.A.S., antes Corproyectos JDMP E.U., a Héctor Andrés Cuellar Padilla como tercero quien debe acreditar su interés; a las personas de que trata el Oficio 2451-16 de 11-10-2016 del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá; a Olga Susana Cárdenas Parra, a María Paula Fonseca Contreras, a María Fernanda Fonseca Maldonado a terceros determinados e indeterminados a través de la publicación del auto en la página web de la entidad y en el diario oficial, según la ley 1437 de 2011 y bloquear el folio de matrícula inmobiliaria 357-46381, remitiendo cualquier solicitud de registro a este expediente para evitar decisiones contrarias. Contra este auto no procede recurso alguno.

En mérito de lo expuesto, **LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS SECCIONAL ESPINAL - TOLIMA**

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: *INICIAR actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381, según lo considerado.*

ARTICULO SEGUNDO: *BLOQUEAR el folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381, remitiendo cualquier solicitud a este expediente para evitar decisiones contrarias, de acuerdo con lo motivado.*

HOJA NUMERO OCHO (8) DEL AUTO DE FECHA MAYO 25 DE 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 357-46381

ARTICULO TERCERO: *NOTIFICAR este auto al representante legal de la Constructora 2001 S.A.S., antes Corproyectos JDMP E.U., a Héctor Andrés Cuellar Padilla como tercero quien debe acreditar su interés; a las personas de que trata el Oficio 2451-16 de 11-10-2016 del Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá, a Olga Susana Cárdenas Parra, a María Paula Fonseca Contreras, a María Fernanda Fonseca Maldonado a terceros determinados e indeterminados a través de la publicación del auto en la página web de la entidad y en el diario oficial, advirtiendo que contra este auto no procede recurso alguno, según lo considerado.*

ARTÍCULO CUARTO: *FORMESE el expediente de conformidad lo establecido en la ley 1437 de 2011.*

ARTICULO QUINTO: *El presente auto rige a partir de la fecha de su expedición.*

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

Dada en Espinal a los veinticinco (25) días de Mayo de dos mil diecisiete (2017)

EMBERG CARTAGENA GARCIA
Registrador Seccional

PROYECTÓ WBT Revisó y aprobo: