

**Consulta 785 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctora
Diana María Del Mar Pino Humanéz
Directora Territorial del Meta
INCODER
Calle 38 No. 31-58
Villavicencio – meta

Asunto: Aclaración a Resolución de Adjudicación de Baldío
Escrito con radicado **SNR2014ER010473**
CR-002 Ejercicio de la Función Registral

Doctora Diana María Del Mar:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia, mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le indique si es procedente que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín (Meta) se niegue a registrar Resolución de Aclaración por medio de la cual se adjudica un predio baldío expedido por el INCODER, debido a que en esta no se incluyó el número de matrícula inmobiliaria que fue abierto con la primera resolución de adjudicación la cual se encontraba con error en el apellido de uno de los solicitantes, en efecto, esta fue subsanada, notificada y ejecutoriada.

Marco Jurídico

- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se cifien a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

A efecto de dar una debida contestación a la presente consulta se hace necesario recordar las competencias asignadas por la Ley a la **Superintendencia de Notariado y Registro** y a las **Oficinas de Registro**

de Instrumentos Públicos, por cuanto esta entidad solo se puede pronunciar en virtud de ellas.

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

El Decreto 2163 de 2011 establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro, le compete la inspección y vigilancia en la prestación de los servicios públicos de registro y de notariado; así como la segunda instancia ante la Dirección de Registro, respecto de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Instrumentos Públicos. (Agotamiento de Vía Gubernativa).

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero **autónomas en el ejercicio de su función registral**, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2163 de 2011, que en su artículo 30 dispone:

"(..) Artículo 30. Registradores de Instrumentos Públicos. Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.

Además de las funciones que les señale la ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los reglamentos que se expidan."

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) que consagra:

"Artículo 1º. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes."
Negrilla fuera de texto.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de merito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función pública registral esta asignada a los Registradores de Instrumentos Públicos y se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece **autonomía en el ejercicio de sus funciones** a los Registradores, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

De conformidad con la Ley 1579 de 2012 (antes Decreto ley 1250 de 1970) cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral, y en virtud de ello ejercen la función pública registral.

En atención a los hechos presentados en el escrito de petición, nos permitimos indicar que de conformidad con las disposiciones antes citadas, el Registrador de Instrumentos Públicos es autónomo en el ejercicio de su función registral, la única forma de debatir sus decisiones es por intermedio de la **vía gubernativa**, es decir interponiendo los recursos que concede el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Ahora, en lo que corresponde a esta Superintendencia desde esta Oficina Asesora es emitir los conceptos que requieran los registradores, notarios y usuarios del servicio público notarial y registral, pronunciamientos que solo corresponden a una mera interpretación y posición de la Entidad, que no genera obligación de acatamiento o ejecución por parte de los señores Registradores o Notarios, precisamente por gozar de autonomía en el ejercicio de sus funciones.

Verificado el contenido de los documentos adjuntos, resolución 480 de fecha 02 de abril de 2007, resolución 601 de fecha 27 de diciembre de 2011, certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 236-56183 y nota devolutiva de fecha 18 de septiembre de 2013, logramos concluir que desde el 16 de febrero de 2009 se encuentra registrada la resolución de adjudicación de baldíos (480 de 02/04/2007) a favor de los señores Nancy Janet Alvarado Vega y Venancio Rojas Coba (datos textuales de anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria), y que mediante resolución número 0601. de fecha 27 de diciembre de 2011 el INCODER Dirección territorial Meta aclara y modifica

la resolución No. 0480 del "02 de abril de 2010" (sic), en cuanto al segundo apellido y el número de identificación de uno de los adjudicatarios, observando que efectivamente en esta Resolución de aclaración no se hace identificación registral del bien inmueble, es decir que no se cita el folio de matrícula inmobiliaria que idéntica el lote el cual se encuentra creado desde el 20 de febrero de 2009, y que el título antecedente de dominio citado no coincide con el publicitado en el folio de matrícula 236-56183 como anotación uno y dos.

El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta. (Artículo 13 Ley 1579 de 2013).

Una vez radicado el documento este es asignado por reparto, el cual es realizado por el sistema, al abogado calificador para proceder a la siguiente etapa de calificación.

Sobre el requisito de la identificación del bien Inmueble por el número de matrícula inmobiliaria en el título o documento objeto de inscripción, el Estatuto Registral en sus artículos 16 y 29 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, 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.(...)

Artículo 29. Título antecedente. Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, **la matrícula inmobiliaria** o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito. Negrilla y subrayado fuera de texto.

En concordancia con lo anterior tenemos el Principio Registral de Legalidad, señalado en el artículo 3º ibídem, que establece que solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, para lo cual en la etapa de calificación se procederá a realizar el análisis jurídico, examen y comprobación del cumplimiento de las exigencias del instrumento público, siendo la identificación registral del inmueble un requisito sine qua non de todo acto, título o documento objeto de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos públicos.

Por lo anteriormente expresado encuentra esta Oficina que al ser un requisito esencial la identificación del bien inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, es necesario que para la inscripción de la resolución de aclaración y modificación se realice la cita del número de matrícula, máxime cuando en el acto se está cambiando el número de identificación y segundo apellido de uno de los adjudicatarios, que en derecho es como si se estuviera hablando de dos personas diferentes, y que el número de matrícula llevaba de creado dos (2) años para la fecha de expedición del acto de aclaración y modificación.

En cuanto a la segunda causal manifestada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en nota devolutiva de fecha 18 de septiembre de 2013, evidentemente existe un error en la resolución de aclaración y modificación, en cuanto a la cita del título de dominio por cuanto la resolución de adjudicación del bien baldío no es del año 2010 si no del 2007, circunstancia que también debe ser corregida, por cuanto la cita a del título antecedente está siendo aseverada como fecha de expedición el año 2010 no solo en el encabezado del acto administrativo sino también en sus antecedentes y parte resolutive, no existiendo unidad de información con lo publicitado en el folio de matrícula 236-56183.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

MARCOS JAHÉR PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia
Profesional Universitario
Revisó: Carlina Gomez Duran
Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral

