



RESOLUCION NUMERO 008 DE 2019
(Abril 23)

Por el cual se resuelve actuación administrativa tendiente a verificar la situación jurídica del folio con matrícula inmobiliaria número 180-21782 y darle trámite a una solicitud de cancelación de dicho folio

Expediente 180-AA-2019-001

EL REGISTRADO PRINCIPAL ENCARGADO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE QUIBDO-CHOCO

En uso de sus facultades legales y constitucionales y, en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, ley 1437 de 2011 y el decreto 2163 de 2011, y de acuerdo con los siguientes,

ANTECEDENTES

Que, mediante solicitud radicada con turno de corrección número 2018-180-3-245, de fecha 26 de diciembre de 2018, el señor **ORLANDO GIRALDO OSORIO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 11.798.845 de Quibdó, actuando como titular del bien con matrícula inmobiliaria número 180-28917, solicita lo siguiente:

1. Cancelar la matrícula inmobiliaria número 180-21782 de esta ORIP, pues debió hacerse al momento en que se abrieron las matriculas 180-28917, 180-28918 y 180-28919, de conformidad con la adición al reglamento de propiedad horizontal protocolizado mediante escritura pública número 1038 del 17 de diciembre de 2018 de la Notaria Segunda del Circulo de Quibdó.
2. Consecuente con lo anterior, cancelar el embargo que por error se registró en dicha matrícula y oficiar al Juzgado Civil del Circuito de Quibdó, dentro del proceso 2.008-0382 donde figura como demandante **LUIS OMAR HERRERA MOSQUERA** y demandado **YOLANDA MORENO MENA** informando acerca de levantamiento ya que por esa omisión el Juzgado Civil del Circuito ordeno el remate para el 30 de enero de 2019 del bien de su propiedad que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 180-28917.

Que, el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012 dispone, que la matrícula inmobiliaria debe exhibir en todo momento el estado jurídico del respectivo bien, por lo que, de los hechos expuestos, esta Oficina evidencia la necesidad de iniciar la correspondiente actuación administrativa (Artículo 4 C.C.A.), para efectos de determinar la verdadera y real situación jurídica del predio anteriormente identificado, siguiendo el procedimiento que señala el Código Contencioso Administrativo.

Que, de conformidad con lo anterior, mediante auto número 001-2019 de fecha 10 de enero de 2019, esta oficina da apertura a la Actuación Administrativa tendiente a que se refleje el historial jurídico del cual se conforma el folio de matrícula inmobiliaria número 180-21782, procediendo a darle cumplimiento a la investigación verificando y confrontando la información contenida en sistema de información registral (SIR) con el archivo físico de esta oficina de registro para determinar si efectivamente se incurrió en un error por parte de esta ORIP y de ser procedente ordenar las correcciones y comunicaciones a que haya lugar.



RESOLUCION NUMERO 008 DE 2019
(Abril 23)

Por el cual se resuelve actuación administrativa tendiente a verificar la situación jurídica del folio con matrícula inmobiliaria número 180-21782 y darle trámite a una solicitud de cancelación de dicho folio

Expediente 180-AA-2019-001

Hoja No. 2

MATERIAL PROBATORIO

Se apreciaron como pruebas las siguientes:

1. Copia de la escritura 805 del 25/10/2002 otorgada en la Notaria Segunda de Quibdó, contentiva de englobe y constitución de reglamento de propiedad horizontal de Yolanda Moreno
2. Copia de la escritura 1038 del 17/12/2008 Notaria Segunda de Quibdó, adición al reglamento de propiedad horizontal de Yolanda Moreno Mena.
3. Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria número 180-21781, 180-28917, 180-28992
4. Carpeta de antecedentes del folio de matrícula inmobiliaria número 180-21781, 180-28917, 180-28992
- 5.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En primer término resulta pertinente aclarar que, en cumplimiento de la finalidad, de dar publicidad a los actos que requieren de dicha solemnidad para surtir efectos frente a terceros, las Oficinas de registro, se limita a la aplicación de la normatividad que rige el tráfico inmobiliario y en especial en el decreto ley 1250 de 1970 (anterior estatuto de registro, vigente para la época de los hechos) y la Ley 1579 de 2012, (actual estatuto de registro) circunscribiéndose al contenido textual de los documentos y a la manifestación de voluntades que hagan las partes.

Así las cosas tenemos que, mediante turno de registro 2002-1931 de fecha 31 de octubre de 2002, se inscribió la escritura pública número 805 de fecha 25 de octubre de 2002, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Quibdó, contentiva del acto de englobe de los bienes con folio de matrícula inmobiliaria número 180-19706 y 180-19844, resultando del englobe el folio de matrícula inmobiliaria número 180-21778 sobre el cual, en la misma escritura y turno de registro citados, se constituyó reglamento de propiedad Horizontal

Así mismo tenemos que, del reglamento de propiedad horizontal constituido sobre el edificio denominado "Yinyi Victoria" propiedad Horizontal, surgieron a la vida jurídica registral, los siguientes bienes independientes:

Apartamento 101 primer piso	180-21780
Apartamento 201 segundo piso	180-21781
Apartamento 301 tercer piso	180-21782
Apartamento 401 tercer piso	180-21783



RESOLUCION NUMERO 008 DE 2019
(Abril 23)

Por el cual se resuelve actuación administrativa tendiente a verificar la situación jurídica del folio con matrícula inmobiliaria número 180-21782 y darle trámite a una solicitud de cancelación de dicho folio

Expediente 180-AA-2019-001

Hoja No. 3

De otra parte, mediante turno de radicación para registro 2008-180-6-2915 del 23 de diciembre de 2008, se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria número 180-21781, la escritura pública número 1038 de fecha 17 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Quibdó, contentiva de los actos de aclaración y adición al reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública número 805 de fecha 25 de octubre de 2002, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Quibdó sobre el bien con matrícula inmobiliaria número 180-21778, descrita anteriormente, quedando el bien con las siguientes unidades inmobiliarias:

Primer piso Local comercial 101	180-28911
Primer piso Local comercial 102	180-28912
Primer piso Local comercial 103	180-28913
Primer piso Local comercial 104	180-28914
Segundo piso Apartamento 201	180-28915
Segundo piso Apartamento 202	180-28916
Tercer piso Apartamento 301	180-28917
Tercer piso Apartamento 302	180-28918
Tercer piso Apartamento 303	180-28919
Cuarto piso Apartamento 401	180-28920
Cuarto piso Apartamento 402	180-28921
Cuarto piso Apartamento 403	180-28922

Sobre el particular, es necesario advertir que ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual entre otros requisitos debe incluir la identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

Una vez constituida la propiedad horizontal, las modificaciones a la misma se efectúan mediante los actos jurídicos denominados Adición y/o reforma a la propiedad horizontal, la cual debe constar en escritura pública, en la que se protocoliza, el acta aprobatoria de la asamblea de copropietarios, la modificación de la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades y se inscribe en la oficina de registro.



RESOLUCION NUMERO 008 DE 2019
(Abril 23)

Por el cual se resuelve actuación administrativa tendiente a verificar la situación jurídica del folio con matrícula inmobiliaria número 180-21782 y darle tramite a una solicitud de cancelación de dicho folio

Expediente 180-AA-2019-001

Hoja No. 4

Ahora bien, el día 13 de enero de 2009, se presentó en esta ORIP para registro, el oficio 1069 del 10 de diciembre de 2008, proveniente del Juzgado Civil del Circuito de Quibdó, en el cual se ordena la inscripción de medida de embargo, dentro del proceso incoado por LUIS OMAR HERRERA MOSQUERA, contra YOLANDA MORENO MENA, en los folios de matrícula inmobiliaria número 180-21781, 180-21782 y 180-21783, orden tramitada e inscrita mediante turno de radicación 2009-180-6-92, inscribiéndose tal medida en los folios 180-21782 y 180-21783, correspondiente al apartamento 301 y al apartamento 401 cuya titularidad correspondía a la señora ejecutada YOLANDA MORENO MENA; No se registra la orden, en el folio 180-21781, por cuanto sobre el mismo se había inscrito adición al reglamento de propiedad horizontal y el folio se encontraba cerrado.

Cabe aclarar que para el momento en que se trae para el registro, el oficio 1069 del 10 de diciembre de 2008, proveniente del Juzgado Civil del Circuito de Quibdó, ya se había adicionado al reglamento de propiedad horizontal y por lo tanto debían estar cerrados los folios 180-21780, 180-21781, 180-21782 y 21783, aperturadas con la constitución del reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública número 805 de fecha 25 de octubre de 2002, otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Quibdó, sobre el folio 180-21778 que resulto del englobe de los bienes con folio de matrícula inmobiliaria número 180-19706 y 180-19844, por lo que, tampoco debía inscribirse la orden de embargo en los folios 180-21782 y 21783, ya que jurídica y registralmente, no tenían efecto alguno, pues habían nacido nuevas matrículas inmobiliarias para el bien sobre el cual se había adicionado nuevas unidades inmobiliarias, cambiando la organización del bien y los coeficientes de copropiedad, así como las zonas de uso público. De no ser así existirían dos matrículas para los apartamentos que resultaron del primer reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, mediante auto 001-2019 de fecha 10 de enero de 2019, se le dio inicio a la actuación administrativa dentro del expediente 180-AA-2019-001, tendiente a verificar la verdadera situación jurídica de los folios 180-21782 y darle tramite a una solicitud de corrección presentada por el Doctor ORLOANDO GIRALDO OSORIO, en nombre propio y en calidad de titular del dicho bien, la cual se encuentra en trámite actualmente y que se decidirá tomado en cuenta las consideraciones expresadas en este informe.

Es por lo anterior que resultan errados parcialmente los argumentos del solicitante al manifestar que se incurrió en un error al segregar la matrícula 180-28917 del folio 180-21781, pues lo correcto era abrirla con base en la matrícula 180-21782, pues la ORIP no cerro dicha matrícula, por los puntos que se sintetizan a continuación:

1. El servicio público registral prestado a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, se limita a la aplicación de la normatividad que rige el tráfico inmobiliario y al contenido textual de los documentos y a la manifestación de voluntades que hagan las partes.
2. La propiedad horizontal se constituye mediante escritura pública, sobre un bien, el cual se divide y organiza en varias unidades inmobiliarias privadas y zonas de uso común, concurriendo de esta manera derechos de propiedad individual y derechos de copropiedad sobre las zonas comunes, en una sola persona jurídica.

Código:
GDE - GD - FR - 19 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle
Teléfono: (4) 8711689
E-mail: ofregisquibdo@supemotariado.gov.co



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos



RESOLUCION NUMERO 008 DE 2019
(Abril 23)

Por el cual se resuelve actuación administrativa tendiente a verificar la situación jurídica del folio con matrícula inmobiliaria número 180-21782 y darle trámite a una solicitud de cancelación de dicho folio

Expediente 180-AA-2019-001

Hoja No. 5

3. Se puede reformar un reglamento de propiedad horizontal constituido sobre un bien, cuando el edificio o conjunto se adicionen con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo. (Ley 675 de 2001).

4. Para el caso que nos ocupa, la adición al reglamento se realizó mediante escritura pública otorgada por la titular YOLANDA MORENO MENA, citando en la misma, el folio de matrícula inmobiliaria número 180-21781, debiendo citar además los folios 180-21780, 180-21782 y 180-21783, los cuales además de inscribirse el acto de adición al reglamento debieron cerrarse, en virtud el principio registral de especialidad, que indica que a cada unidad inmobiliaria se le asignara una matrícula única (art. 3 literal B ley 1579 de 2012).

5. No podían coexistir dos matrículas inmobiliaria para una misma unidad inmobiliaria denominada apartamentos 201 o 301, por lo tanto debían cerrarse todos los folios que nacieron con la constitución del reglamento de propiedad horizontal sobre el folio 180-21778, es decir la 180-21780, 180-21781, 180-21782 y 180-21783

6. Registral ni jurídicamente era posible, asumir la adición al reglamento como la constitución de un nuevo reglamento independiente, sobre cada una de las unidades inmobiliaria constituidas con el reglamento que se adiciona, de tal manera que de la matrícula 180-21782, correspondiente al apartamento del tercer piso no podían nacer solo los apartamentos 301,302 y 303 o que del apartamento 201 con folio 180-21781 nacieran nuevas matrículas para los apartamentos 201,201, 203 etc., pues se trata es de adicionar, aumentar o sumar nuevos bienes al reglamento inicialmente constituido.

Así las cosas, podemos decir que esta ORIP incurrió en error en la medida en que no inscribió la adición al reglamento de propiedad horizontal en los folios 180-21780, 180-21782 y 180-21783, pues aunque no los citaba la escritura pública, podían realizarse al momento de la calificación del documento, enviando a confrontación el turno para que se adicionaran las matrículas, tal y como lo consagra el manual procedimiento registro de documentos del proceso gestión servicio registral adoptado por la SNR, Código: GRGSR-PR-01 por cuanto dichos folios habían sido abiertos como resultado del reglamento de propiedad horizontal que se adicionaba:

1. CONFRONTACION:

El funcionario encargado de realizar la confrontación debe:

1.1 Verificar de cada turno radicado en el aplicativo vs la imagen de los documentos, de acuerdo al principio de Prioridad o Rango (Art.3 Literal c Ley 1579 de 2012), que los números de las matrículas Inmobiliarias asociadas de los documentos se encuentren registradas correctamente, en caso de encontrar inconsistencias, debe corregir o incluir los números de las matrículas Inmobiliarias asociadas, si se evidencia matrículas Inmobiliarias faltantes, debe completar la asociación en el turno correspondiente.





RESOLUCION NUMERO 008 DE 2019
(Abril 23)

Por el cual se resuelve actuación administrativa tendiente a verificar la situación jurídica del folio con matrícula inmobiliaria número 180-21782 y darle trámite a una solicitud de cancelación de dicho folio

Expediente 180-AA-2019-001

Hoja No. 6

Así mismo, se incurrió en error al no cerrar los folios de matrícula inmobiliaria número 180-21780, 180-21782 y 180-21783, pues al adicionar nuevas unidades inmobiliarias, estas perdían vigencia jurídica y registral, para dar nacimiento a nuevos bienes privados y zonas de uso público, con área, linderos y coeficientes de copropiedad diferentes a los inicialmente constituidos.

Por lo anterior, se corregirá por parte de esta ORIP, los errores cometidos en la calificación de la escritura pública número 1038 de fecha 17 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Quibdó, contentiva de los actos de aclaración y adición al reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública número 805 de fecha 25 de octubre de 2010, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Quibdó sobre el bien con matrícula inmobiliaria número 180-21778, tramitada en esta ORIP con el turno de radicación 2008-180-6-2915 del 23 de diciembre de 2008.

De otro lado y refiriéndonos concretamente al folio 180-28917, del cual es titular el señor ORLANDO GIRALDO OSORIO, cabe indicar que dicho folio, nació a la vida jurídica registral como producto de la adición al reglamento de propiedad horizontal realizado sobre el bien con matrícula inmobiliaria número 180-21778 y que de ninguna manera puede indicarse que debió nacer del folio 180-21782, que correspondía al apartamento del tercer piso o que es el mismo apartamento sobre el cual se ordenó la medida de embargo, por las razones que se han expresado anteriormente ya que son apartamentos totalmente diferentes, en cuanto a los linderos, área, coeficiente de copropiedad y titular.

Por otro lado, podemos observar que en dicho folio no figura inscrita medida cautelar de embargo, por cuanto entre otras cosas no fue ordenada por el Juez Civil del Circuito, la ejecutada YOLANDA MORENO MENA no es titular del bien y sobre el mismo figura vigente inscripción de afectación a vivienda familiar, lo que lo permite que sea inembargable excepto en proceso ejecutivo hipotecario a favor de Bancomeva, entidad bancaria a favor de la cual se encuentra inscrito constitución de hipoteca.

Así mismo, tenemos que la instrucción administrativa 01-46 de 8 de junio de 2001 expedida por la SNR, expresa que solo es viable el registro de la decisión judicial que ordena el remate del inmueble afectado a vivienda familiar, solo si este ha sido embargado como consecuencia de una cualquiera de las causales previstas en el artículo 7 de la Ley 258 de 1996.

En merito a lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: corregir los errores cometidos en la calificación de la escritura pública número 1038 de fecha 17 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Quibdó, contentiva de los actos de aclaración y adición al reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública número 805 de fecha 25 de octubre de 2010, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Quibdó sobre el



RESOLUCION NUMERO 008 DE 2019
(Abril 23)

Por el cual se resuelve actuación administrativa tendiente a verificar la situación jurídica del folio con matrícula inmobiliaria número 180-21782 y darle trámite a una solicitud de cancelación de dicho folio

Expediente 180-AA-2019-001

Hoja No. 7

Bien con matrícula inmobiliaria número 180-21778, tramitada en esta ORIP con el turno de radicación 2008-180-6-2915 del 23 de diciembre de 2008, en el siguiente sentido:

1. Inscribir la adición al reglamento de propiedad horizontal en los folios 180-21780, 180-21782 y 180-21783 constituido mediante escritura pública número 805 de fecha 25 de octubre de 2010, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Quibdó.
2. Cerrar los folios de matrícula inmobiliaria número 180-21780 y 180-21783
3. Cerrar el folio 180-21782 y trasladar la anotación 7 en la cual se inscribió la medida de embargo ordenada por el Juzgado Civil del Circuito, mediante oficio 1069 Del 16 de diciembre de 2008, a los folios de matrícula inmobiliaria número 180-21781 y 180-28912, de los cuales es titular la demandada señora YOLANDA MORENO MENA.

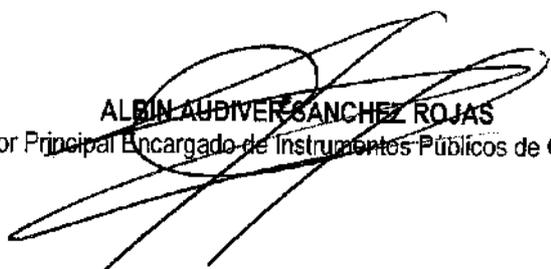
ARTICULO SEGUNDO: notifíquese personalmente al señor **ORLANDO GIRALDO OSORIO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 11.798.845 de Quibdó y demás personas interesadas. De no ser posible su comunicación, publíquese el presente auto, en la página web de la Superintendencia o en un lugar visible de la entidad, en cumplimiento del artículo 37 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente proceden los recursos de reposición y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la SNR, dentro de los 10 días siguientes a la notificación de la presente, de conformidad con lo contemplado en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo..

ARTICULO CUARTO: La presente rige a partir de su publicación

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Quibdó, a los 23 días del mes de abril de 2019.


ALBIN AUBIVER SANCHEZ ROJAS
Registrador Principal Encargado de Instrumentos Públicos de Quibdó-Choco