

RESOLUCION

021

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la (s) nota (s) devolutiva (s) con radicación 2018-070-6-3661. Expediente 070-ND-2019-08

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

en ejercicio de sus facultades legales establecidas en la Ley 1579 de 2012, 1437 de 2011 y Decretos 2163 y 6128 de 2011, y

I. CONSIDERANDO**ANTECEDENTES**

1-Con turno de radicación 2018-070-6-3661 ingreso para su registro la sentencia de fecha 07/03/2018 del Juzgado Promiscuo Municipal de Cóbbita, contentiva de declaración judicial de pertenencia, que involucra el predio identificado con folio 070-57538.

2- Por medio de la Resolución N. 109 de 24/04/2018 esta oficina suspendió el trámite de registro a prevención, decisión que se comunicó al juez Promiscuo municipal el día 24/04/2018.

3-El día 30 de Agosto de 2018 se profiere nota devolutiva, la cual es notificada el día 14/01/2019.

4- El día 28/01/2019 bajo radicación 0702019ER00186, el Señor ORLANDO SALAS CRUZ, quien actúa en calidad de apoderado e interesado en el registro de los documentos; interpone recurso de reposición y en subsidio apelación contra la nota devolutiva emitida bajo el turno con radicación 2018-070-6-3661.

FUNDAMENTOS DE LA NOTA DEVOLUTIVA

Turno 2018-070-6-3661.

"SEÑOR USUARIO NO ES PROCEDENTE LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA PRESENTADA PARA REGISTRO TODA VEZ QUE LA MISMA ADJUDICA UN PREDIO QUE NO CUENTA CON ANTECEDENTES REGISTRALES NI TAMPOCO CON TITULARES DE DERECHOS REALES. ESTA OFICINA EN CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA T-488 DE 09 DE JULIO DE 2014 Y LA INSTRUCCIÓN CONJUNTA 13 Y 251 DE 13/11/2014 INCODER Y SNR, PROCEDIO A SUSPENDER EL TRAMITE DE REGISTRO, MEDIANTE RESOLUCION 109 DE 24/04/2018, CONFORME LO SEÑALA EL ART. 18 DE LA LEY 1579 DE 2012.

DICHA RESOLUCION FUE REMITIDA AL JUZGADO EL DIA 24/04/2018, A FIN DE QUE EL SEÑOR JUEZ ACLARARA LA MISMA O SE RATIFICARA EN SU DECISION.

EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE COMBITA VENCIDO EL TERMINO EL NO SE RATIFICO NI INSISTIO EN LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA, POR LO TANTO SE MANTINE LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN DE ACUEDO A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 65 LEY 160 DE 1994, EL ARTÍCULO 375 DEL C.G.P, SENTENCIA T-488 DE 2012, INSTRUCCION N. 13-251 DEL 13-11-2014 SNR-INCODER Y LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N. 01 DE 17 DE FEBRERO DE 2017."

ARGUMENTOS DE IMPUGNACIÓN

Manifiesta el recurrente en el escrito que frente a la manifestación dada en la nota devolutiva en cuanto a la presunción de baldío del inmueble a registrar, que en el proceso de pertenencia se allego certificación de la Secretaría de Planeación del Municipio de Cóbbita donde consta que el predio adjudicado No es Baldío, lo que aunado a las demás pruebas practicadas por el Juez en desarrollo del proceso se acredito el carácter de privado del predio de conformidad con la Ley.

Finalmente solicita el recurrente dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 137 de 1959 en sus artículos 1, 2 y 7 indicando además que para el municipio de Cóbbita en particular no se conoce inventario de baldíos que permita inferir que el referido predio sea un predio baldío.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Dentro de los principios que rigen la función registral está el principio de legalidad, el cual comporta el que solo son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, es decir que todas las anotaciones existentes en el Folio de Matrícula fueron sometidas previamente a un examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el Folio.

La calificación es el examen que hace el calificador no sólo de los títulos presentados en el registro de la propiedad para comprobar si reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez y registrabilidad sino también de la historia registral del inmueble para decidir finalmente si éstos son inscribibles o no, es por ello que se presume que las inscripciones existentes en un folio de matrícula cumplen a cabalidad con las formalidades exigidas por la ley y que no se contravienen con ellas ninguna prohibición legal.

El artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 establece que sólo serán inscritos los títulos que sean legalmente admisibles y el 22 ibidem señala que si no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción se procederá a su inadmisión.

Respecto del recurso de reposición interpuesto en contra de la nota devolutiva proferida dentro del turno de radicación de documentos 2018-070-6-3661 tenemos que:

En el estudio de calificación de la sentencia de Pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Cóbbita- Boyacá, se observó que, está interpuesta contra Personas indeterminadas y que en el contenido de la misma indica que se pretende la prescripción del predio urbano que hace parte otro de mayor extensión identificado con matrícula 070-57538.

Al momento de ingresarse la sentencia para el registro, se advierte que el predio NO cuenta con la existencia de **titular(es) de derecho real de dominio**.

Es imprescindible recordar que la Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional mediante fallo T 488 del nueve (9) de julio de dos mil catorce (2014), ordenó a la Superintendencia de Notariado y Registro expedir una directriz general dirigida a todas las oficinas de registro en la que: a) explique la imprescriptibilidad de las tierras baldías en el ordenamiento jurídico colombiano; b) enumere los supuestos de hecho y de derecho que permitan pensar razonablemente que se trata de un bien baldío; y c) diseñe un protocolo de conducta para los casos en que un juez de la república declare la pertenencia sobre un bien presuntamente baldío.

La Superintendencia de Notariado y Registro en cumplimiento a lo ordenado por la Honorable Corte Constitucional profiere la instrucción administrativa conjunta 013 del 13 de Noviembre de 2014 INCODER-SUPERNOTARIADO, en donde establece:

"Acreditación de la propiedad privada y presunción legal Conforme a lo establecido por el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, las formas de acreditar propiedad privada a partir de la vigencia de ésta norma son:

1. TÍTULO ORIGINARIO EXPEDIDO POR EL ESTADO QUE NO HAYA PERDIDO SU EFICACIA LEGAL, entendiéndose que el Estado, a través de las diferentes disposiciones sobre adjudicación de terrenos baldíos, se ha desprendido de su propiedad, en favor de las personas que acreditaran los respectivos requisitos de ley, a través de pronunciamientos que se han denominado "Resolución de Adjudicación".

2. TÍTULOS DEBIDAMENTE INSCRITOS, OTORGADOS CON ANTERIORIDAD AL CINCO (5) DE AGOSTO DE 1994, EN LOS QUE CONSTEN TRADICIONES DE DOMINIO POR UN TÉRMINO NO INFERIOR A AQUEL SEÑALADO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA, aclarando que la expresión "títulos", hace referencia a escritura pública y por tal motivo al leerse la norma debe entenderse a las escrituras otorgadas con anterioridad al 5 de agosto de 1994, fecha de vigencia de la Ley 160 de 1994, toda vez que el legislador de esta anualidad fue el que consagró dicha disposición. **En dichos instrumentos públicos debe expresarse de manera clara, precisa y contundente que lo que se trasfiere es derecho de propiedad**

En este orden, no acreditan propiedad privada la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o **sin antecedente registral**, protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notaría sobre información de dominio y/o posesión, hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a que se refiere la transcripción del parágrafo 3° del artículo 8° de la hoy Ley 1579 de 2012. En otras palabras, tales hechos no tienen la eficacia de traditar el dominio de derechos reales como es el correspondiente a la propiedad de un predio, así los actos o contratos, se encuentren inscritos en los respectivos folios de matrículas inmobiliaria, toda vez que antes de expedirse el anterior estatuto de registro de instrumentos públicos (Decreto 1250 de 1970), se permitía su inscripción, pero que en ningún momento son actos constitutivos de transferencia de dominio o propiedad de un bien inmueble"(subrayado fuera del texto)

Ahora bien frente a los bienes urbanos la Superintendencia de Notariado y Registro en cumplimiento del Decreto 2723 de 2014 en sus artículos 11 numerales 3 y 26 y 13 numeral 19, para los casos concretos en donde se sometan a proceso de registro sentencias que declaren judicialmente la adquisición por prescripción de derecho de dominio de inmuebles urbanos, con indicio de ser terrenos baldíos de la Nación, profiere la instrucción administrativa 014 del 12 de Septiembre de 2017, en donde establece:

"Como antecedente tenemos el numeral 21 del artículo 76 de la Constitución Política de 1886, acorde con el cual le correspondía al Congreso expedir "las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías". Atribución que sirvió de base para la expedición de la ley 137 de 1959, conocida como Ley Tocaima, por la cual el Estado cede derechos de la Nación al municipio de Tocaima.

De la citada ley se desprende la existencia de bienes inmuebles que no habían salido del patrimonio nacional y que, por tal circunstancia, eran propiedad de la Nación. En el artículo tercero de la ley 137 de 1959 se enuncia que dichos inmuebles hacían parte del patrimonio de la Nación y que su propiedad se cedía a favor del ente municipal, a condición de que se procediera a transferir el dominio de los respectivos solares a título de compraventa a los propietarios de mejoras. Todo esto acorde al procedimiento citado en la Ley referida.

El ámbito de aplicación de la norma regulaba la posibilidad de venta, por parte de los municipios, de los terrenos baldíos urbanos, que, a la fecha de entrada en vigencia de la ley, se encontraban ocupados por personas poseedoras de mejoras. Estas personas tenían la alternativa de proponer su compra dentro de los dos años siguientes y así obtener un precio muy favorable (10% de su valor), o bien, proponerla después de este lapso de tiempo sin contar con este beneficio. Es claro que los ocupantes posteriores de terrenos baldíos no tenían el derecho a pretender la venta de los lotes ocupados, pues la Ley Tocaima solo reguló y fijó un procedimiento para la situación de hecho existente al momento de su expedición.

Es conveniente anotar que el mecanismo utilizado respetaba la propiedad de los baldíos en cabeza de la Nación, pues no había una transferencia de la titularidad de los mismos a las entidades territoriales; sino que se cedían bajo condición suspensiva para que el municipio procediera a su venta y obtuviera el precio correspondiente. Si no se efectuaba dicha venta, el municipio no adquiría la propiedad de los terrenos baldíos. De esta forma, se respetó el mandato constitucional según el cual los baldíos pertenecen a la Nación.

Ahora bien, en relación con la regulación de los predios que pertenecen a la Nación, es decir, que tienen el carácter de baldíos y URBANOS, es necesario remitirnos a la Ley 388 de 1997, "Ley de ordenamiento Territorial", "Por la cual se modifica la ley 9' de 1989, y la ley 3' de 1991 y se dictan otras disposiciones". Esta ley consagra, en sus disposiciones generales, la siguiente norma relacionada con los baldíos urbanos:

Artículo 123 cita: "De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales". (Subrayado fuera de texto.)

En atención a lo anterior, es competencia de las alcaldías municipales y distritales establecer las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, con el fin de determinar el uso y ocupación del espacio potencial ambiental y objetivo, según lo establece el artículo 29 de la Ley 1454 de 2011 "por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones". En este mismo sentido van orientados los principios de autonomía y de descentralización que trata el artículo tercero de dicha Ley. De esta forma, la presunta competencia ejercida por los despachos judiciales en jurisdicción ordinaria, para adjudicar predios baldíos URBANOS, se encuentra en oposición con lo dispuesto en la Ley, dado que la categorización de BALDÍO no muta en el tiempo y que solo dejan de estar bajo la administración del Estado, ya sea de carácter nacional, departamental o municipal, lo que significa que la competencia para la adjudicación de los predios de carácter baldío, única y exclusivamente en las entidades administrativas del Estado a la cual este asignada ésta competencia.

Así mismo, mediante la instrucción administrativa 14 del 12/09/2017, se estableció que para estos caso se hace necesario proceder a suspender el trámite de registro conforme lo establece el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, que señala:

"ARTÍCULO 18. SUSPENSIÓN DEL TRÁMITE DE REGISTRO A PREVENCIÓN. En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente."

De lo anterior se evidencia que esta Oficina actuó conforme al proceder en este tipo de situaciones y a través de la resolución 109 de 24/04/2018 se suspendió el trámite a prevención y mediante oficio de fecha 24/04/2018 se comunicó al respecto y se remitió copia de la misma para que el Juez de conocimiento se pronunciara, teniendo en cuenta que transcurrió el término sin haber tenido respuesta por parte del despacho, se emitió la negativa a la inscripción tal como los instructivos lo han establecido.

Ahora, frente a los argumentos indicados por el recurrente cabe señalar que independencia y autonomía judicial, no son justificantes para omitir el cumplimiento de requisitos legales y constitucionales, al respecto cabe recordar que la Sentencia T-488 establece en lo atinente al cumplimiento de las órdenes judiciales lo siguiente:

"En casos como el presente, incluso la decisión de un juez de la República, formalmente válida, puede ser desatendida por el funcionario responsable cuando este advierte que la providencia trasgrede abiertamente un mandato constitucional o legal inequívoco. En efecto, el principio de seguridad jurídica no se erige como una máxima absoluta, y debe ceder cuando la actuación cuestionada representa una vía de hecho; el error, la negligencia o la arbitrariedad

no crea derecho¹. La obediencia que se espera y demanda en un Estado Social y Democrático de Derecho, no es una irreflexiva e indiferente al contenido y resultados de una orden.

La materialización de un orden justo, como el que propone la Constitución Política de 1991 en su preámbulo, requiere de ciudadanos pensantes y críticos capaces de entender sus derechos y deberes en comunidad, así como de velar por el interés general; sobre todo, cuando se trata de servidores públicos. En este caso concreto, es de resaltar que el registrador seccional de Paz de Ariporo motivó la nota devolutiva invocando el principio de legalidad previsto en la Ley 1579 de 2012 y explicando, a renglón seguido, que *"la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables solo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto colombiano de la reforma agraria [hoy Incodejer]"*².

En mérito de lo expuesto, y en ejercicio de sus atribuciones legales la Registradora de Instrumentos Públicos,

RESUELVE

Artículo 1: Confirmar la nota devolutiva de fecha 30 de Agosto de 2018, emitida bajo turno con radicación 2018-070-6-3661, con la cual se negó el registro de sentencia de fecha 07/03/2018; por las razones expuestas en el presente proveído.

Artículo 2: Conceder el recurso de apelación ante la Subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 3: Notificar personalmente la presente Resolución al Señor ORLANDO SALAS CRUZ, a la Carrera 10 No. 21-15 oficina 902 en Tunja, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 1437 de 2011.

Artículo 4: Archívese el presente expediente y Remítase copia de la Resolución al Grupo de Gestión Documental para lo de su competencia.

Artículo 5: Contra la presente no proceder recurso.

COMUNIQUESE NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Tunja, a



MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Tunja

Proyectó: Lina María Barón Sanabria. Profesional Especializado.
Revisó: Marcela Torres Hernández. Coordinadora Jurídica.

¹ En materia de registro el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 expresamente dispone: *"Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionaria que haga sus veces.*

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro".

² Cuaderno de tutela, folio 18.