

RESOLUCION

022

31 ENE 2019

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la nota devolutiva proferida dentro del turno de calificación de documentos **2018-070-6-10203; 2018-070-6-10204**
EXPEDIENTE 2019-070-ND-09

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 turnos de radicación **2018-070-6-10203 y 2018-070-6-10204 del 03 de agosto de 2018** ingresaron para su inscripción el oficio No. 646 del 06-07 de 2018 del juzgado Quinto Civil Municipal de Tunja, contentivo de la orden de levantamiento de demanda de pertenencia 2015-832 y la sentencia de fecha 04 de julio de 2018, donde se ordena la inscripción de la pertenencia en los folios 070-2022. En el proceso de calificación se determinó que los predios adjudicados en pertenencia no tenían titulares de derechos reales de dominio y se procedió a proferir la resolución No 216 del 15 de agosto de 2018, suspendiendo el registro a prevención por 30 días a fin de que el juzgado se pronuncie al respecto en cumplimiento al artículo 18 de la Ley 5579 de 2012 y la Instrucción Conjunta SNR-Incoder013 del 13-11-2014.

2- El 15 de agosto de 2018 se envió copia de la citada resolución al Juez Quinto Civil Municipal de Tunja, para que dentro de los treinta días siguientes se pronuncie si se ratifica o no en su decisión y que en caso de no hacerlo dentro de ese término se proferirá nota devolutiva en cumplimiento al artículo 18 de la Ley 1579 de 2012. El Juzgado pasados los treinta días no se pronunció al respecto.

5- El 02 de noviembre de 2018, se profirió nota devolutiva. La Nota devolutiva se notifica el 18 de enero de 2019 a Luis Mariano Rocha .

5- El 28 de enero de 2019 el apoderado Luis Mariano Rocha Comas, interpone recurso de reposición y en subsidio apelación.

FUNDAMENTOS DE LAS NOTAS DEVOLUTIVAS**2018-070-6-10203**

SEÑOR JUEZ NO SE PROCEDE A LA INSCRIPCION DEL LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR, A FIN DE NO DESPROTEGER EL INMUEBLE POR LA NO INSCRIPCION DE LA RESOLUCION RADICADA CON

TURNO POSTERIOR, YA QUE NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 16 DE LA LEY 1579 DE 2012, LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 03 DE 26 DE MARZO DE 2015, LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N. 01 DE 17 DE FEBRERO DE 2017

2018-070-6-10204

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 216 DE 15/08/2018, CONFORME LO SEÑALA EL ART. 18 DE LA LEY 1579 DE 2012. DICHA RESOLUCION FUE REMITIDA AL JUZGADO EL DIA 15/ 08/ 2018, A FIN DE QUE EL SEÑOR JUEZ ACLARARA LA MISMA O SE RATIFICARA EN SU DECISION.

EL JUZGADO QUE DICTA LA SENTENCIA, VENCIDO EL TERMINO NO SE RATIFICO NI INSISTIO EN LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA, POR LO TANTO SE MANTIENE 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, LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N. 01 DE 17 DE FEBRERO DE 2017.

ARGUMENTOS DE IMPUGNACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de la siguiente manera:

- 1- Que su poderdante adquirió por escritura 1677 del 21-09-1977 el predio que fue objeto de pertenencia en el proceso 2015-832 y que antes de la adquisición de su poderdante el predio había sido adquirido por el señor MUÑOZ RAMIREZ JORGE EDUARDO por medio de escritura pública 229 del 27-02-1964 de la notaría 2 de Tunja, los que se encuentran publicitados en el folio 070-2022 y que por ende si tiene antecedentes registrales, porque es un predio de propiedad privada.
- 2- Manifiesta que de acuerdo al artículo 48 de la Ley 160 de 1994, si se acredita la propiedad privada.
- 3- Hace un análisis de la norma y de lo señalado por la Corte Constitucional, concluyendo que no se trata de un predio baldío sino de propiedad privada, señala que en el proceso 2015-832 vinculan a la Agencia Nacional de Tierras, a la Alcaldía de Tunja y la Gobernación del mismo departamento, y ninguno de estos manifiestan interés en dicho predio.
- 4- Concluye, señalando que en este caso se conjuga el silencio administrativo positivo, en razón a que el Juzgado Quinto Civil Municipal de Tunja, dejó vencer el término de 30 días, sin que se produjera ningún pronunciamiento al respecto y que por ello se debe entender que es un acto presunto previsto en los artículos 83 y 84 de la Ley 1437 de 2011 del C A y que la respuesta debe tenerse como positiva a los intereses de la señora MARIA DEL CARMEN MUÑOZ ABRIL.

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.

La función registral esta reglada no solo por la Constitución, la Ley y la Jurisprudencia, sino por las directrices que imparta la Superintendencia de Notariado y Registro. El decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014 en su artículo 11 establece dentro de las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro las siguientes:

-Impartir las directrices e instrucciones para eficiente prestación del servicio público de notariado y registro mediante la expedición de conceptos, circulares y demás actos administrativos que se requieran con el fin orientar el ejercicio de la actividad notarial.

-Instruir a los Registradores de Instrumentos Públicos, sobre la aplicación de normas que regulan su actividad.

Al respecto, 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 transfiere 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)

Igualmente indica la precitada instrucción administrativa que:

- Solicitud de Inscripción de Sentencia de Declaración judicial de Pertenencia. En caso en que el juez, allegue para registro la sentencia de declaración de pertenencia sobre predios que no poseen titular de derechos reales inscritos en las ORIP, y/o tampoco se evidencie que se haya vinculado a INCODER para que se pronuncie sobre la naturaleza jurídica del inmueble, se dará aplicación al artículo 18 de la Ley 1579 de 2012.

Por otra parte, 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 adquiriría 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.

En el caso en comento y verificados los antecedentes registrales se aprecia que el predio declarado en pertenencia a saber: Carera 14 No. 6ª-02. Barrio Libertador con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-2022 ,se aprecia que no cuentan con titulares de derechos reales de dominio que haga presumir el dominio privado del mismo.

Las circunstancias planteadas en la sentencia de pertenencia, objeto de devolución por esta ORIP, establecían que se estaba frente a un caso de los tipificados en la Instrucción Conjunta 13-251 del 13 de noviembre de 2014 del INCODER –SNR y 14 del 12/09/2017, que establece que **sólo se pueden inscribir sentencias de pertenencias sobre aquellos predios que acrediten la propiedad** privada y que en los eventos que no se tenga esta certeza, por carecer de titulares de derechos reales, el juez debe hacer parte al INCODER a fin de que éste determine la naturaleza del predio.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, dio cumplimiento al instructivo y a la ley, suspendió preventivamente el registro mediante Resolución No. 216 del 15 de agosto de 2018, y se envió el 15-08-2018 con radicación 0702018EE4008 copia de la citada resolución al Juez Quinto Civil Municipal de Tunja, para que dentro de los treinta días siguientes se pronuncie si se ratifica o no en su decisión y que en caso de no hacerlo dentro de ese término se proferirá nota devolutiva.

Vencidos los treinta días de que habla la Ley 1579 de 2012, el juzgado no se pronuncia al respecto, por lo que se procede a dar cumplimiento al artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, y se profiere la nota devolutiva que hoy es objeto de los recursos que se tramitan.

En cuanto a los argumentos señalados por el recurrente del silencio administrativo positivo, se aprecia que conforme a la ley precedentemente citada, no se aplica esta figura administrativa que genera los actos presuntos, ya que el legislador en el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, es taxativo al ordenarle al Juez que debe pronunciarse dentro de los 30 días siguientes al envío de la comunicación, si se ratifica o no y al registrador que debe devolver sin inscribir, si no se recibe el pronunciamiento judicial.

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

RESUELVE

PRIMERO.- Confirmar la Nota Devolutiva del 2 de noviembre de 2018 turnos de calificación 2018-070-6-10203 y 2018-070-6-10204, por las causales expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO Conceder el recurso de apelación y remitir el expediente a la Subdirección de Apoyo Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro para lo de su competencia.

TERCERO Contra este Acto no procede recurso alguno.

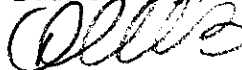
CUARTO .- Notificar Personalmente al apoderado LUIS MARIANO ROCHA COMAS, calle 40 # 2 este-97, de Tunja , conforme a los Art. 67 y ss de la ley 1437 de 2011.

CUARTO.- Contra este Acto No procede recurso alguno

QUINTO.- Envíese copia de la presente providencia al grupo de gestión documental, para lo de su competencia.

SEXTO.- Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Tunja, a



MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja

Proyectó Marcela Torres Hernandez