Resolución No. *08326* **DE** *09-08-2023*

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

Expediente SAJ 477-2022

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 dela Ley 1579 de 2012, el artículo 21 del Decreto 2723 de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Con turno de radicación 2022-12564 vinculado a la matricula inmobiliaria número 01N-1995364, ingreso para la inscripción la Escritura Pública No.300 del 10 de marzo de 2022 de la Notaría Veintidós del Circulo de Medellín, contentiva del acto de Englobe la cual fue devuelta sin registrar mediante Nota devolutiva impresa el 09 de mayo de 2022.

El citado instrumento fue devuelto al público sin inscribir según la nota devolutiva impresa el día 09 de mayo del 2022 en la que se consignó:

2022-12564
"SE DEBE CITAR EL AREA EN CADA UNO DE LOS INMUEBLES QUE SE PRETENDREN ENGLOBAR CIRCULAR 008 DE JULIO/2021 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO"

La citada nota devolutiva fue notificada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte el día 10 de mayo de 2022.

Mediante escrito radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte con radicado No.01N2022ER001761 del día 24 de mayo de 2022, el señor JESUS MARIA GOMEZ DUQUE en su calidad de representante legal de la sociedad NEIVA 61 SAS, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la nota devolutiva de fecha 09 de mayo de 2022 correspondiente al turno de radicación No.2022-12564 vinculado a la matricula inmobiliaria No.01N-195364.

Mediante Resolución No.0327 del 22 de mayo de 2022, el Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín Norte resuelve *"…No reponer la nota devolutiva del turno radicación de documento No.2022-12564 del 18 de marzo de 2022, que hace referencia a la escritura pública 300 del 10 de marzo de 2022 de la Notaria 22 de Medellín…"* y conceder

el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, razón por el cual la documentación correspondiente es remitida a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, a efecto de surtirse el trámite de Segunda Instancia, recibida el 02 de agosto de 2022 bajo el consecutivo SNR2022ER095364.

II. PRUEBAS

Con el propósito de resolver el recurso interpuesto, se tendrá como material probatorio cada una de las pruebas que obran en el expediente, en 34 folios y en magnético en el Sistema Integrado de Servicios y Gestión (SISGE) bajo el consecutivo SNR2022ER095364 de fecha 02 de agosto de 2022 medio de remisión ante Subdirección por parte de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte.

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

De manera sintética, los fundamentos esgrimidos por el señor JESUS MARIA GOMEZ DUQUE se pueden resumir así:

"(…)

- ***Se debe citar el área en cada uno de los inmuebles que se pretenden englobar – Circular 008 de julio/2021 Superintendencia de Notariado y Registro***

Conforme a lo anterior, muy respetuosamente me permito solicitarle sea valorada nuevamente la escritura e indicarle a quien corresponda, hacer la clasificación de la misma teniendo en cuenta lo siguiente:

Revisada la escritura objeto de recurso su título antecedente y el certificado de tradición y libertad, se observa lo siguiente:

Los títulos de adquisición correspondientes a los predios identificados con las matriculas, inmobiliarias i) 01N-247906; ii) 01N-455859 y iii) 01N-195364 no contienen la cabida de los predios.

En virtud del principios del DERECHO ADQUIRIDO REGISTRAL, si el título antecedente no contiene cabida, o está dada en un sistema métrico diferente al decimal, basta con citar la descripción y cabida históricas sin que le sea dable a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos impedir el registro de las mutaciones al dominio con el argumento de que debe actualizarse su cabida.

Este principio tiene fundamento en el Artículo 58 de la Constitución Nacional, conforme al cual "se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores…"

IV. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

Los fundamentos expresados por la Registradora de Instrumentos Públicos de Armenia en la Resolución No.0327 del 27 de mayo de 2022, se pueden resumir así:

"(…)
En ese orden de ideas, analizada la nota devolutiva 2022-12564, esta si se encuentra ajustada a derecho, si cumple con los presupuestos legales del artículo 22 de la Ley 1579 de 2012, para haber ordenado su inadmisión.

Efectivamente, ordena la Circular 1100 del 08 de julio de 2014 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), la cual es de obligatorio cumplimiento para todos los subordinados, lo siguiente:

"…Por otra parte, cuando se trate de segregaciones, englobes u otro acto que implique la variación física y jurídica del predio, si resulta necesario identificar el predio con su correspondiente área, teniendo en cuenta la información que reposa en los títulos inscritos en la respectiva oficina de registro". (lo resaltado y subrayado fuera del texto original) *Esta circular, fue radicada por la SNR, mediante Circular 1198 del 14 de marzo de 2019.*

Es que resulta de suma importancia, tener claridad respecto a la cabida de los inmuebles identificados con matricula No. 01N-248906, 01N-455859 y 01N-195364, habida cuenta que debemos realizar un control de legalidad sobre sus áreas, en especial. Cuando el lote resultante del englobe le fijan una cabida de 482.67 Mts.2. El control de legalidad, consistiría en sumar las tres (3) áreas de los tres (3) inmuebles, para verificar esa cabida total resultante de 482.67 Mts.2.

De otra parte, dentro del instrumento público 300 del 10 de marzo de 2022 de la Notaria 22 de Medellín, consignan un área de 121.50 Mts.2, al inmueble 01N-195364, cuando en nuestros archivos, ese predio nunca ha tenido cabida.

Como colofón de todo lo anterior, se debe seguir el debido proceso administrativo, para actualización de áreas, establecido en la Resolución Conjunta 1101 del Igac y 11344 de la SNR del 31 de diciembre de 2020 de la SNR.

V. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Remitido el expediente bajo el consecutivo SNR2022ER095364 de fecha 02 de agosto de 2022, revisada la competencia funcional, el material probatorio aportado, la legitimación para la presentación de recursos en sede administrativa, la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de conformidad con el artículo 80 de la ley 1437 de 2011, entra a decidir el recurso de apelación interpuesto en contra de la nota devolutiva de fecha 09 de mayo de 2022 de la matrícula inmobiliaria No.01N-195364 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte, sobre la inscripción de la Escritura No.300 de fecha 10 de marzo de 2022 de la Notaría veintidós del Circulo de Medellín ingresado con turno de calificación 2022-12564.

Término para la interposición y cumplimiento de requisitos de forma

La nota devolutiva de fecha 09 de mayo de 2022 fue notificada el día 10 de mayo de 2022 y el recurso de reposición resuelto mediante Resolución No.0327 de fecha 27 de mayo de 2022 concediendo en subsidio el de apelación, interpuesto en la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte mediante radicado No.01N2022ER001761 del día 24 de mayo de 2022, dentro del término legal que confiere el artículo 76 de la ley 1437 de 2011 (10 días)[1], contiene expresamente el motivo de inconformidad[2], aportó las pruebas que pretende hacer valer[3], indicó el nombre, dirección física y/o electrónica del recurrente[4], con lo cual se cumple con todas las exigencias formales del artículo 77 de la ley 1437 de 2011.

En cuanto a la legitimación para la presentación del recurso de Reposición en subsidio con el de Apelación, cabe manifestar que de conformidad con los documentos que integran el expediente, se evidencia que el señor JESUS MARIA GOMEZ DUQUE, es el representante legal de la sociedad NEIVA 61 SAS según certificado de existencia y representación legal anexo y según Escritura No.300 del 10 de marzo de 2022, otorgada por la Notaría veintidós del Circulo de Medellín tal y como se evidencia en el contenido de la providencia judicial presentada para inscripción y en este orden de ideas, se confirma en aquella la legitimación en la causa por activa.

[1] Numeral 1 art. 77 ley 1437 de 2011
[2] Numeral 2 art. 77 ley 1437 de 2011
[3] Numeral 3 art. 77 ley 1437 de 2011
[4] Numeral 4 art. 77 ley 1437 de 2011

Caso en concreto

El registro de la propiedad inmueble, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir de medio de tradición de los bienes inmuebles y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, y de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o les imponen gravámenes o limitaciones; y de revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción, es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de directrices que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como, el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

No obstante, es pertinente aclarar que el registro por sí solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales, ni aun la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro, son estrictamente dependientes del acto del Registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.

En ese orden de ideas, es pertinente resaltar que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ejercerá el control de legalidad sobre los documentos que radican los usuarios para su inscripción en el registro en la respectiva etapa de calificación, y en el evento en que estos documentos no estén plenamente identificados por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el sistema métrico decimal y los intervinientes por su documento de identidad, ordenará la no inscripción en el registro a través de un acto administrativo (nota devolutiva), el cual indicará las causales y las normas en que se fundamenta la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para negar el registro y contra el cual proceden los recursos de Ley; razón por la cual la devolución del documento no corresponde al libre albedrió o capricho del Registrador, toda vez que está debe estar amparada por un sustento legal y sostener lo contrario, es inadmisible, habida cuenta que el Registrador de Instrumentos Públicos ejercerá el control de legalidad, sobre todos los documentos presentados a inscripción sin excepción alguna.

En el presente caso se estudiara si es procedente la decisión asumida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín Norte a través de la nota devolutiva impresa el 09 de mayo de 2022, asociada al turno de radicación No.2022-12564 que inadmite el registro de la Escritura Pública No.300 del 10 de marzo de 2022, otorgado por la Notaria veintiocho del Circulo de Medellín contentiva del acto de Englobe vinculado a los folios de matrículas inmobiliarias Nos.01N-247906, 01N-455-859 y 01N-195364.

Es así que de conformidad con la nota devolutiva expuesta por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte, bajo la causal "***SE DEBE CITAR EL AREA EN CADA UNO DE LOS INMUEBLES QUE SE PRETENDREN ENGLOBAR CIRCULAR 008 DE JULIO/2021 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO"*** se hace necesaria la valoración de la escritura pública conforme lo establecido bajo las causales de devolución y contenido de la misma, es así que una vez revisada la escritura inicialmente se estableció que en la descripción de las matriculas inmobiliarias No.01N-247906, 01N-455859 y 01N-195364, no fue citada en cada una la descripción de su área como bien se cita en la escritura así:

"(…)

1.1 BIEN: *Un local construido de adobes y tejas, donde antes hubo una casa de habitación, local cuenta con sus instalaciones de agua y luz, sus contadores propios, situado en la carrera 50 número 61-63 antes, hoy carrera 50D No. 61-63 de la cual nomenclatura oficial de la ciudad de Medellín, determinado por los siguientes linderos:*
Por el frente con la citada carrera 50D (esto es con la carrera Neiva); por atrás con herederos de Gabriel Peláez; por el norte, con propiedad de Santiago Mejía, y; por el Sur, con propiedad de Francisco Luis Gallego

MATRICULA INMOBILIARIA: *01N-247906*
(…)

1.2 BIEN: Un lote de terreno con casa de habitación de adobes y tejas de barro con sus instalaciones de agua y de luz, con sus respectivos contadores, demás mejoras y anexidades, marcada la casa en su puerta de entrada con el número 61-67, inmueble ubicado en esta ciudad, en la carrera Neiva y que linda: ## Por el frente, con la expresada carrera Neiva; por el norte, con propiedad de Carlos Vásquez Latorre, antes de Francisco Posada; por el Sur, con propiedad de Rafael Vásquez V. antes de Ulpiano Acevedo; y por la parte de atrás, u Occidente, con propiedad de German Vásquez antes de Ulpiano Acevedo. ##...

La información anterior fue extractada de la escritura 1842 del 24 de agosto de 2021 de la Notaria Veintidós de Medellín.

MATRICULA INMOBILIARIA*: 01N-455859*
(…)

1.3 BIEN: Una casa de habitación de ladrillos y tejas, junto con el terreno en que esta edificada, demás mejoras y anexidades, instalaciones de acueducto y energía eléctrica, con sus respectivos contadores, situada en la ciudad de Medellín, en la carrera Neiva o carrera 50D, distinguida en la puerta de la entrada con el número 61-75 y que linda: ## Por el frente u Oriente, con la carrera Neiva o 50D; Por el Sur, con propiedad del señor Mario Arango, por el Norte, con solar de los herederos del señor Alejandro Vásquez; por el Occidente, con Solar del señor Ulpiano Acevedo y de Piedrahita Hermanos ##

Los linderos actualizados son:

Por el frente u Oriente con la carrera Neiva No.50D por el Sur con la carrera Bolívar, por el Norte con propiedad del señor José Ramírez, por el Occidente con propiedad del señor Raúl Berrio Monsalve tiene un área de 121.50 Mts, con un frente de 4.50 Mts y 27.00 Mts de centro ##...

La información anterior fue extractada de la escritura 1842 del 24 de agosto de 2021, de la Notaria Veintidós de Medellín.

***MATRICULA INMOBILIARIA**: 01N-195364*
(…)

El predio englobado en delante se determinara de la siguiente manera:

Un lote de terreno con un área de 482.67 mts2, ubicado en la carrera 50D (Neiva) distinguido en la puerta de entrada con los números 61-63, 61-67 y 61-75, junto con las casas de habitación de una sola planta en el construidas y sus instalaciones de servicios públicos domiciliarios con sus respectivos contadores y que linda…"

De lo anterior se puede determinar que a la hora de describir las matriculas inmobiliarias a excepción de la matricula No.01N-195364 no fue referida el área de los otros folios, característica necesaria para la aplicación de la figura de englobe, pues el identificar el área de cada uno de los inmuebles se vuelve una tarea fundamental cuando surge la necesidad de englobar propiedades. El englobe, como proceso de agrupar o unir parcelas o terrenos colindantes, requiere una comprensión clara y precisa de las dimensiones de cada inmueble involucrado. Este conocimiento es esencial para garantizar una fusión adecuada y evitar cualquier problema legal o discrepancia posterior.

Al determinar el área de cada inmueble, se obtiene información valiosa que facilita la planificación y el desarrollo del proceso de englobe. Conocer las dimensiones exactas que ayuda a calcular correctamente los límites y demarcaciones necesarios, permitiendo la creación de un nuevo terreno consolidado sin pérdida de superficie ni solapamientos.

Además, al identificar el área de cada inmueble, es posible evaluar con mayor precisión el valor total de los terrenos involucrados en el proceso de englobe. Asimismo, la identificación del área de cada inmueble contribuye a cumplir con los requisitos legales y normativos establecidos.

Frente al caso que nos ocupa, es importante resaltar lo expuesto por el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 en lo relativo a la descripción de los inmuebles sobre los cuales se pretenda ejercer cualquier acto jurídico sujeto a registro:

"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."

Así las cosas, la Ley 1579 de 2012, exigen con rigurosidad que el predio sujeto a registro debe estar plenamente identificado tanto por área como por sus linderos para que sea viable la inscripción del documento, como también es necesario manifestar que según lo dispuesto por la Circular No. 1100 del 08 de julio del 2014 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro la cual establece que "*cuando se trate de segregaciones, englobes u otro acto que implique la variación física y jurídica del predio, si resulta necesario identificar el predio con su correspondiente área, teniendo en cuenta la información que reposa en los títulos inscritos en la respectiva oficina de registro."* lo que afirma aún más la necesidad de establecer la descripción del área en cada uno de los bienes inmuebles que se pretenden englobar.

A su vez la resolución conjunta del IGAC No. 1101 y la SNR No. 11344 de fecha 31 de diciembre de 2020, recientemente estableció los lineamientos y el procedimiento para la inclusión del área en descripción cabida y linderos cuando el folio carece de dicha información.

Por lo anteriormente señalado y de conformidad con lo señalado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín Norte la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro confirmará la nota devolutiva emitida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín Norte teniendo en cuenta que la Escritura Publica No.300 del 10 de marzo de 2022 otorgada por la Notaria veintidós del circulo de Medellín contentiva del acto de englobe no contiene en su totalidad las características necesarias (descripción del área de cada matricula inmobiliaria) para la configuración y registro del englobe solicitado bajo el turno de radicación No.2022-12564 siendo devuelta sin registrar mediante la nota devolutiva impresa del 09 de mayo de 2022 por no ajustarse a lo establecido en el literal "d" del artículo 3, parágrafo 1° del artículo 16 y el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º. CONFIRMAR la **NOTA DEVOLUTIVA** impresa el 08 de mayo de 2022, mediante la cual fue inadmitida y devuelta sin registrar la Escritura Publica N°300 del 10 de marzo de 2022, otorgada por la Notaria veintidós del Circulo de Medellín; instrumento público que ingresó para su inscripción con número de radicación 2022-12564, vinculado con la matricula inmobiliaria N°01N-195364, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARITICULO 2º NOTIFICAR este acto administrativo al señor JESUS MARIA GOMEZ DUQUE, identificado con cedula de ciudadanía N°8.308.130 en su calidad de representante legal de la sociedad NEIVA 61 SAS a la dirección electrónica citada jmgomezd@gmail.com. En el evento que no sea posible la notificación electrónica aquí ordenada, se COMISIONARA a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Norte para que NOTIFIQUE el presente acto administrativo.

De no ser posible esta notificación se surtirá por aviso, en la forma prevista en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 3º: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso, según corresponda, proceder a la EJECUTORIA en el original de la Resolución que obra en la Secretaría General de la Superintendencia de Notariado y Registro, y remitir el expediente a la ORIP de origen, para los fines legales pertinentes.

ARTÍCULO 4°: Contra esta Resolución, no procede recurso alguno. La presente, rige a partir de su fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, *09-08-2023*

FERNANDO ALBERTO ACOSTA ARAUJO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. ASJ - Profesional Especializado - Contratista
Reviso: DCN SAJR