Resolución No. *09087* ***DE*** *25-08-2023*

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

Expediente SAJ 360-2021

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Cruz

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 2021-246-6-302 vinculado a la matricula inmobiliaria número 246-10121, para la inscripción de la Sentencia con radicación No.523784089001-2019-00194-00 del 03 de marzo de 2021 del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz -Nariño, del proceso de División Material y/o Venta de bien común.

El citado instrumento fue devuelto al público sin inscribir según la nota devolutiva impresa el día 05 de abril del 2021 en la que se consignó:

2021-246-6-302
*"**1: OTROS*** *REVISADA LA SENTENCIA DEL 3 DE MARZO DE 2021 PROFERIDA DENTRO DEL PROCESO DE DIVISION MATERIAL Y/O VENTA DEL BIEN COMUN NO.2019-00194-00 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.246-10121 POR EL JUAZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA CRUZ NARIÑO RESUELVE ¿PRIMERO DECLARAR LA PARTICION DEL INMUEBLE DENOMINADO "CASA DE HABITACION" INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.246-10121 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA CRUZ, NARIÑO, UBICADO EN LA CARRERA 10 NO.5-16 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA, (¿) ¿ Y SE IDENTIFICA CON UNOS LINDEROS SIN INDICAR SU AREA, DIVISION QUE SE REALIZA EN DOS PARTES.* *¿LOTE NO. 1 PARA LOS HEREDEROS DETERMINADOS SEÑORES FLOR CIFUENTES RODRIGUEZ, IDENTIFICADA CON C.C. NO.27.276.507 Y CARLOS ARTURO CIFUENTES RODRIGUEZ, IDENTIFICADA CON C.C.NO.87.245.901 Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ELVIA FANNY RODRIGUES DE CIFUENTES QUIEN EN VIDA SE IDENTIFICO CON LA C.C.NO.27.102.885, CUYOS LINDEROS QUEDARAN ASÍ: "NORTE EN UNA LONGITUD DE 16 METROS LINEALES CON EL EÑOR JEFFERSON BOLAÑOS TORRES; SUR EN EXTENSION DE 16 METROS CON PROPIEDADES DE ALBA LUISA REALPE, PAREDES DE BLOQUE DE CEMENTO Y MURO DE PIEDRA DE POR MEDIO, ORIENTE EN 7.50 METROS LINEALES CON PROPIEDADES DE LUIS FRANCISCO ORTEGA CERCA DEL ALAMBRE DE PUAS Y LECHEROS DE POR MEDIO, OCCIDENTE EN 7.50 METROS LINEALES CON LA CARRERA 10 EQUIVALENTE A LAS TRES CUARTAS PARTES (3/4) DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL NUMERAL PRIMERO. ¿ Y ¿LOTE NO.2 PARA EL SEÑOR JEFFERSON BOLAÑOS TORRES, IDENTIFICADO CON C.C. NO.1-088.971.818, CUYOS LINDEROS QUEDARAN ASÍ: "NORTE: EN EXTENSION DE 16 METROS CON PROPIEDADES DEL MUNICIPIO DE LA CRUZ, NARIÑO, MUROS DE BLOQUE DE CEMENTO Y CERCA DE LAMBRES DE PUES POR MEDIO; OCCIDENTE EN 4.50 METROS, LINEALES CON LA CARRERA 10; SUR EN 16 METROS LINEALES CON LOS SEÑORES FLOR CIFUENTES RODRIGUEZ Y CARLOS ARTURO CIFUENTES RODRIGUEZ Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE ELVIA FANNY RODRIGUEZ DE CIFUENTES, ORIENTE EN 7.50 METROS LINEALES CON PROPIEDADES DE LUIS FRANCISCO ORTEGA CERCA DE ALAMBRE DE PUES Y LECHEROS POR MEDIO, EQUIVALENTE A UNA CUARTA PARTE (1/4) DEL INMUEBLE, DEL INMUEBLE DESCRITO EN EL NUMERAL PRIMERO¿* *REVISADO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO.246-10121, ESTE CORRESPONDE AL INMUELE DENOMINADO ¿CASA DE HABITACION CARRERA 10 5-16¿ ¿CASA DE HABITACION, UBICADA EN LA CIUDAD DE LA CRUZ MUNICIPIO*

DE SU MISMO NOMBRE AREA Y LINDEROS FIGURAN EN LA ESCRITURA N 164 DE 25 DE JULIO DE 2.004 NOTARÍA LA CRUZ 9 ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE 1.984)¿
ESCRITURA 164 QUE SE ENCUENTRA REGISTRADA EN LA ANOTACION 1 DEL FOLIO 246-10121 Y CORRESPONDE A UNA ¿VENTA PARCIAL (10 X 13.40 MTS)¿ INMUBLE IDENTIFICADO CON UNOS LINDEROS Y UNAS DIMENSIONES TERMINADAS DE LA VENTA PARCIAL DEL INMUEBLE CASA DE HABITACION , SIN EMBARGO LA CASA DE HABITACION ES DIVIDIDA EN 2 LOTES ANTES MENCIONADOS QUE SE INDENTIFICAN UNICAMENTE CON SUS LINDEROS MAS NO SE IDENTIFICAN POR SU AREA, ENTONCES SI EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.246-10121 SE ENCUENTRA REGISTRADA UNA CASA DE HABITACION NO ES DABLE DIVIDIRLA EN DOS LOTES DE TERRENO, POR OTRA ARTE EL CODIGO GENERAL DEL PROCESO LEY 1564 DE 2012 EN EL CAPITULO III DICE ¿PROCESO DIVISORIO. ARTÍCULO 406. PARTES. TODO COMUNERO PUEDE PEDIR LA DIVISION METARIAL DE LA COSA COMUN O SU VENTA PARA QUE SE DISTRIBUYA EL PRODUCTO.
LA DEMANDA DEBERÁ DIRIGIRSE CONTRA LOS DEMAS COMUNEROS Y A ELLA SE ACOMPAÑARA LA PRUEBA DE QUE DEMANDANTE Y DEMANDADO SON CONDUEÑOS . SI SE TRATA DE BIENES SUJETOS A REGISTRO SE PRESENTARA TAMBIEN CERTIFICADO DEL RESPECTIVO REGISTRADOR SOBRE LA SITUACION JURIDICA DEL BIEN Y SU TRADICION, QUE COMPRENDA UN PERIODO DE DIEZ (10) AÑOS SI FUERE POSIBLE¿
Y TOMANDO LO DICHO POR EL JUZGADO EN LAS CONSIDERACIONES ARTÍCULO 2334 DEL CODIGO CIVIL Y LA CORTE CONSTITUCIONAL EN SENTENCIA C-791 DE 2006 QUE EN LA SENTENCIA INDICA. ENTONCES ES PROCEDENTE LA DIVISION MATERIIAL DEL BIEN INMUEBLE SOLO POR LOS TITULARES DEL DERECHO REAL DE DOMINIO DEL BIEN EN COMUN (PLENO DERECHO ARTÍCULO 669 DEL CODIGO CIVIL COLOMBIANO) DE CONFORMIDAD A LA ANTERIOR DISPOSICION. EN CAMBIO, EN LA DIVISION REALIZADA POR EL JUZGADO EL LOTE 1 LO ASIGNA ASÍ:¿LOTE 1. PARALOS HEREDEROS DETERMINADOS SEÑORES FLOR CIFUENTES RODRIGUEZ, IDENTIFICADA CON C.C. NO.27.276.507 Y CARLOS ARTURO CIFUENTES RODRIGUEZ, IDENTIFICADA CON CC.87.245.901 Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ELVIA FANNY RODRIGUEZ DE CIFUENTES, QUIEN EN VIDA SE IDENTIFICO CON LA C.C. NO.27.102.885, CUYOS LINDEROS QUEDARAN ASÍ: (¿) ¿ LO QUE NO ES DABLE SEGÚN LA DISPOSICION EN COMENTO.POR ELLO SE HACE LA DEVOLUCION DE LA SENTENCIA DEL 3 DE MARZO DE 2021 PROFERIDA DENTRO DEL PROCESO DE DIVISION MATERIAL Y/O VETA DEL BIEN COMUN NO.2019-00194-00, FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.246-246-10121 POR EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LA CRUZ NARIÑO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 8 (FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA), ARTÍCULO 29 (TÍTULO ANTECEDENTE) Y ARTÍCULO 16 PARAGRAFO 1º. LEY 1579 DE 2012, QUE DICE: ¿ARTÍCULO 16,CALIFICACION EFECTUADO EL REPARTO DE LOS DOCUMENTOS SE PROCEDERÁ A SU ANALISIS JURIDICO, EXAMEN Y COMPROBACION DE QUE REUNE LAS EXIGENCIAS DE LEY PARA ACCEDER AL REGISTRO.
PARAGRAFO 1º.NO PROCEDERÁ LA INSCRIPCIONDE DOCUMENTOS QUE TRANSFIERAN EL DOMINIO U OTRO DERECHO REAL, SINO ESTA PLENAMENTE IDENTIFICADO EL INMUEBLE POR SU NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NOMENCLATURA O NOMBRE, LINDEROS, AREA EN EL SISTEMA MATRICO DECIMAL Y LOS INTERVINIENTES POR SU DOCUMENTO DE IDENTIDAD. EN TRATANDOSE DE SEGREGACIONES O DE VENTAS PARCIALES DEBERAN IDENTIFICARSE EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION, ASÍ COMO EL AREA RESTANTE, CCON EXCEPCION DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS QUE MANEJAN PROGRAMAS DE TITULACION PREDIAL. TAMBIEN SE VERIFICARA EL PAGO DE LOS EMOLUMENTOS CORRESPONDIENTES POR CONCEPTO DE LOS DERECHOS E IMPUESTO DE REGISTRO. ¿ CODIGO GENERAL DEL PROCESO LEY 1564 DE 2012 EN EL CAPITULO III QUE DICE¿ PROCESO DIVISORIO.
ARTÍCULO 406. PARTES. TODO COMUNERO PUEDE PEDIR LA DIVISION MATERIALDE LA COSA COMUN O SU VENTA PARRA QUE SE DISTRIBUYA EL PRODUCTO.
LA DEMANDA DEBERÁ DIRIGIRSE CONTRA LOS DEMAS COMUNEROS Y A ELLA SE ACOMPAÑARA LA PRUEBA DE QUE DEMANDANTE Y DEMANDADO CON CONDUEÑOS SI SE TRATA DE BIENES SUJETOS A REGISTRO SE PRESENTARA TAMBIEN CERTIFICADO DEL RESPECTIVO(1 REGISTRADOR SOBRE LA SITUACION JURIDICA DEL BIEN Y SU TRADICION, QUE COMPRENDA UN PERIODO DE DIEZ (10) AÑOS SI FUERE POSIBLE¿

La citada nota devolutiva fue notificada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Cruz el día 08 de abril de 2021.

Mediante escrito radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Cruz del día 21 de abril de 2021, la señora BERTHA ZONIA REBOLLEDO PALACIOS, identificada con cedula de ciudadanía No.41.705.905 en su calidad de apoderada del señor JEFFERSON BOLAÑOS TORRES, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la nota devolutiva de fecha 05 de abril de 2021 correspondiente al

turno de radicación No.2021-246-6-302 vinculado a la matricula inmobiliaria No.246-10121.

Con Resolución 06 del 07 de mayo de 2021, el Registrador de Instrumentos Públicos de la Cruz resuelve *"...Niegase el recurso de reposición por las consideraciones anteriormente expuestas y concedese el de apelación en el efecto suspensivo, interpuesto por la Doctora BERTHA ZONIA REBOLLEDO PALACIOS..."* y conceder el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, razón por la cual la documentación correspondiente es remitida a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, a efecto de surtirse el trámite de Segunda Instancia, recibida el 16 de junio de 2021 bajo consecutivo SNR2021ER058419.

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 46 folios.

1. Oficio remisión del expediente por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos de la Cruz (fl1).
2. Nota devolutiva de fecha 05 de abril de 2021 emitida por la Oficina de Instrumentos Públicos de la Cruz (fl2-3)
3. Recibo Turno de radicación No.2021-246-6-302. (fl4)
4. Sentencia de fecha 03 de marzo de 2021 del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz-Nariño. (fl5-11).
5. Oficio No.256 de fecha 16 de abril de 2021 del del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz-Nariño. (fl12-13)
6. Auto interlocutorio de fecha 14 de abril de 2021 del del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz-Nariño. (fl14-18)
7. Oficio No.200 de fecha 16 de marzo de 2021 del del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz-Nariño. (fl19-20)
8. Auto interlocutorio de fecha 12 de marzo de 2021 del del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz-Nariño. (fl21-23)
9. Escritura pública No.100 de fecha 27 de abril de 2002 expedida por la Notaría Única del Círculo de la Cruz. (fl24-26).

10. Poder Subsanación y Recursos de Ley. (fl27)

11. Oficio interposición de recursos de reposición y en subsidio el de apelación ante la Oficina de Instrumentos Públicos de la Cruz (fl28-33).

12. Resolución 06 de fecha 07 de mayo de 2021 proferida por la Oficina de Instrumentos Públicos de la Cruz (fl34-40).

13. Folio de matrícula inmobiliaria No.246-10121. (fl41-46)

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

De manera sintética, los fundamentos esgrimidos por la señora BERTHA ZONIA REBOLLEDO PALACIOS se pueden resumir así:

"(…)

CAUSALES DE NEGATIVA DE INSCRIPCION Y SUBSANACION

PRIMERA: Que no se indicó el área total del predio a dividir, como tampoco las áreas de los lotes adjudicados a cada una de las partes.

Al respecto me permito aclarar que, en el auto interlocutorio del 12 de marzo de 2021, proferido antes de radicar la solicitud de registro de la sentencia, la juez de conocimiento en la corrección oficiosa que hizo la misma, indico las áreas de los predios correspondientes a cada uno de los comuneros, lamentablemente a su autoridad se le paso por alto tener en cuenta el contenido del citado auto interlocutorio. Ahora con la enunciada corrección de la sentencia, del 14 de abril de 2021, la Juez de conocimiento indico nuevamente las áreas de cada uno de los predios de los condueños, así como el área total del inmueble, quedando totalmente subsanada esta causal de inadmisión.

SEGUNDA: Que el área y linderos del predio se encuentran en la escritura pública No.164 de la primera anotación del F.M.I No.246-10121.

El señor Registrador tiene en cuenta la citada Escritura No.164, por cuanto el Juzgado de conocimiento en la sentencia del 3 de marzo de 2021, olvido indicar que mediante la Escritura Pública No.100 del 27 de abril de 2002, de la Notaría Única del Círculo de la Cruz-Nar., se actualizaron el área y los linderos del predio, que son los que deben tenerse en cuenta en la correspondiente división. E la corrección de la sentencia del 14 de abril de 2021, el jugado ya hace referencia a la la enunciada escritura, lo que a vez, debe constar en el correspondiente folder que reposa en sus oficinas, y que además me permito arriar con el presente, con lo que queda claramente subsanada esta causal de inadmisión.

TERCERA: Que la citada Escritura No.164 de la anotación 1, contiene una casa de habitación, ***LA CUAL NO ES DABLE A DIVIDIRLA EN 2 LOSTES DE TERRENO***

*Igualmente, en la corrección de la sentencia efectuada mediante el proveído o auto interlocutorio del 14 de abril de 2021, que allego con el presente, la señora Juez, en el acápite de **RESUELVE,** aparte de describir el predio en su totalidad, corrige y aclara la parte de predio que corresponde a cada comunero así..*

*(…)**PETICIONES***

***PRIMERA:** Conforme al auto interlocutorio del 14 de abril del 2021, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz- Nariño, dentro del referido proceso, mediante el cual se corrigió la sentencia del 3 de marzo de 2021, comedidamente solicitó al señor Registrador, se sirva tener por subsanadas las causales que dieron origen a la negativa de inscripción de la citada providencia, y en su defecto proceder a admitir y registrar la sentencia que puso final al proceso de la referencia.*

***SEGUNDA:** En cuanto al análisis jurídico que su autoridad hace en relación a que la demanda debió dirigirse contra los demás comuneros y que la división material del bien inmueble es procedente solo por los titulares del derecho real de dominio del bien en común; con el debido respeto solito al señor Registrado se sirva tener en cuenta la sustentación que al respecto ha efectuado la señora Juez de conocimiento en el pluricitado auto interlocutorio del 14 de abril de 2021, conforme al cual se corrigió de la sentencia del 3 de marzo de 2021, así como la sustentación legal que he presentado en el transcurso de este escrito, para que se sirva su autoridad reponer para REVOCAR esta causal que motivo la negativa de inscripción de la providencia judicial y en su defecto proceder a admitir y registrar la sentencia del 3 de marzo de 2021 con sus respectivas correcciones por cumplir con los requisitos de ley..”*

III. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

Los fundamentos expresados por el Registrador de Instrumentos Públicos de la Cruz en la Resolución 06 del 07 de mayo de 2021, se pueden resumir así:

“ (…)

A la recurrente no le asiste la razón porque revisado el folio de matrícula inmobiliaria No.246-10121 aparecen como titulares del derecho de dominio el señor BOLAÑOS TORRES JEFERSON y la señora RODRIGUEZ DE COFUENTES ELVIA FANNY que por tal razón tienen la calidad de comuneros.

*En la sentencia de 3 de marzo de 2021 proferida dentro del proceso de división material y/o venta del bien común No.2019-00194-00proferida por el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL de LA CRUZ NARIÑO, que pone fin al proceso divisorio del inmueble al que se refiere el folio de matrícula inmobiliaria:246-10121, se me ordena efectuar el registro a favor de “(..) **LOS HEREDEROS DETERMINADOS SEÑORES FLOR CIFUENTES RODRIGUEZ**, identificada con C.C. 27.276.507 y **CARLOS ARTURO CIFUENTES RODRIGUEZ**, identificado con C.C No.87.245.901 y **HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ELVIA FANNY***

RODRIGUEZ DE CIFUENTES *(..)", ni a los HEREDEROS DETERMINADOS SEÑORES FLOR CIFUENTES RODRIGUEZ, identificada con C.C. 27.276.507 y CARLOS ARTURO CIFUENTES RODRIGUEZ, identificado con C.C No.87.245.901, menos aun los HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ELVIA FANNY RODRIGUEZ DE CIFUENTES, aparecen registrados en el folio de matrícula inmobiliaria No.246-10121 como copropietarios o comuneros del bien inmueble "CASA DE HABITACION CARRERA 10 5-16"*

En esas condiciones no es posible adelantar el registro de la mencionada sentencia porque es contraria a la Ley, tal como lo pone presente la Honorable Corte Constitucional en Sentencia SU454/16 cuando al referirse al alcance del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 que en lo pertinente señala "b. ***Calificación registral del título****: el artículo 24 del Decreto 1250 de 1970, regulaba en su momento esta etapa. Actualmente el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012…"*

IV. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Remitido el expediente el 16 de junio de 2021 (SNR2021ER058419)[1], 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 5 de abril de 2021 de la matrícula inmobiliaria No.246-10121 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Cruz sobre la inscripción de la Sentencia de fecha 03 de marzo de 2021 del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz – Nariño que había ingresado con turno de calificación 2021-246-6-302.

Término para la interposición y cumplimiento de requisitos de forma

La nota devolutiva de fecha 5 de abril de 2021 fue notificada el día 8 de abril de 2021 y el recurso de reposición resuelto mediante Resolución No.06 de fecha 7 de mayo de 2021 concediendo en subsidio el de apelación, interpuesto en la oficina de registro de la Cruz el 21 de abril de 2021, dentro del término legal que confiere el artículo 76 de la ley 1437 de 2011 (10 días)[2], contiene expresamente el motivo de inconformidad[3], aportó las pruebas que pretende hacer valer[4], indicó el nombre, dirección física y/o electrónica[5] junto con el poder, con lo cual se cumple con todas las exigencias formales del artículo 77 de la ley 1437 de 2011.

[1] Folio 1
[2] Numeral 1 art. 77 ley 1437 de 2011
[3] Numeral 2 art. 77 ley 1437 de 2011
[4] Numeral 3 art. 77 ley 1437 de 2011
[5] 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.

Por lo que, el Registrador de Instrumentos Públicos, como guarda de la fe pública, debe velar por la eficiente prestación del servicio público que tiene a cargo, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria sea lo más real y exacta posible, y ajustando su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión esté sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador.

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 la Cruz a través de la nota devolutiva impresa el 5 de abril de 2021, asociada al turno de radicación 2021-246-6-302 que inadmite el registro de la Sentencia del 03 de marzo de 2021 del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz-Nariño, vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No.246-10121.

Revisado el expediente objeto de estudio se evidencia que el 25 de marzo de 2021 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Cruz, bajo el turno de radicación N° 2021-246-6-302, se presentó solicitud para ingreso de la sentencia de fecha 03 de marzo de 2021 del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz-Nariño, sobre el proceso de división material y/o venta de bien común con radicación No.523784089001-2019-00194-00, demandante el señor JEFFERSON BOLAÑOZ TORRES y como causantes la señora FLOR CIFUENTES, el señor CARLOS ARTURO CIFUENTES y HEREDEROS INDETERMINADOS de ELVIA RODRIGUEZ sobre el bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria N°246-10121 y generada su devolución mediante la nota devolutiva de fecha 5 de abril de 2021.

Inicialmente se tendrán en cuenta las siguientes anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria No.246-10121, con el propósito de iniciar el análisis de la decisión asumida bajo la nota devolutiva del 5 de abril de 2021:

Matrícula Inmobiliaria 246-10121

Fecha de apertura: 25-07-2044

Matrícula Matriz: 246-10058

Descripción de cavidad y linderos: Casa de Habitación, Ubicada en la ciudad de la Cruz Municipio de su mismo nombre área y linderos figuran en la Escritura No.164 de 25 de julio del 2-004 Notaría la Cruz 9 ART.11 del Decreto 1711 de 1.984.

- **Anotación 1**. Fecha: 31/07/1991. Radicación: S/N
  Documento: Escritura 164 del 1991-07-25 00:00:00 Notaría de la Cruz Valor Acto: $100.000
  Especificación: 101 Venta Parcial (10 x 13.40 MTS) modo de adquisición (Modo de adquisición)
  Personas que Intervienen en el Acto (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
  De: Realpes de Muñoz Alba Luisa
  A: López Bolaños Inés X

- **Anotación 2**. Fecha: 25/01/1991. Radicación: S/N
  Documento: Escritura 364 del 1994-12-07 00:00:00 Notaria de la Cruz Valor Acto: $1.000.000
  Especificación: 101 Venta Modo de Adquisición (Modo de adquisición)
  Personas que Intervienen en el Acto (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
  De: López Bolaños Inés
  A: Muñoz Realpe Jaime. X

- **Anotación 3**. Fecha: 27/03/1995. Radicación: S/N
  Documento: Escritura 71 del 1995-03-17 00:00:00 Not de la Cruz Valor Acto: $700.000
  Especificación: 101 Venta Modo de Adquisición (Modo de adquisición)
  Personas que Intervienen en el Acto (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
  De: Muñoz Realpe Jaime
  A: Bolaños Ángel X

- **Anotación 8**. Fecha: 08/05/2002. Radicación: S/N
  Documento: Escritura 100 del 2002-04-27 00:00:00 Notaria de la Cruz Valor Acto: $1.000.000
  Especificación: 0109 Adjudicación Sucesoral Hijuela 1 y 2 Modo de Adquisición (Modo de adquisición)
  Personas que Intervienen en el Acto (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
  De: Bolaños Ángel
  A: Torres Bolaños Martha Lucia X
  A: Bolaños Torres Jefferson. X

- **Anotación 13**. Fecha: 19/11/2004. Radicación: 1047
  Documento: Escritura 375 del 2004-11-05 00:00:00 Notaria de la Cruz Valor Acto: $500.000
  Especificación: 0307 Venta Total de Cuota Parte (3/4) limitación de Dominio (Limitación al Dominio)
  Personas que Intervienen en el Acto (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
  De: Torres Bolaños Martha Lucia.
  A: Rodríguez de Cifuentes Elvia Fanny. X

- **Anotación 16**. Fecha: 16/01/2020. Radicación: 2020-246-6-30
  Documento: Oficio 1499 del 2019/10/24 00:00:00 Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz Valor Acto: $0
  Especificación: 0415 Demanda en proceso divisorio y/o venta de bien común Radic 2019-00194-00 (Medica Cautelar)
  Personas que Intervienen en el Acto (X-Titular de derecho real de dominio-Titular de dominio incompleto)
  De: Bolaños Torres Jefferson CC 1088971818
  A: Cifuentes Rodríguez Carlos Arturo CC 87245901
  A: Cifuentes Rodríguez Flor CC 27276507
  A: Herederos indeterminados de la señora Elvia Fanny Rodríguez de Cifuentes
  A: Rodríguez de Cifuentes Elvia Fanny (Causante) CC 27102885

Se determina del análisis de la tradición que en las anotaciones 1, 2 y 3 quien adquirido como ultimo propietario el dominio de la matrícula inmobiliaria referida es el señor BOLAÑOS ÁNGEL. Es así que mediante Escritura Pública No.100 del 27/04/2002 por adjudicación sucesoral la señora MARTHA LUCIA TORRES BOLAÑOS y el señor JEFFERSON BOLAÑOS TORRES adquirieron el bien inmueble bajo el folio de matrícula No.246-10121 como comuneros registro que se encuentra bajo la anotación No.8.

De lo anterior La señora MARTHA LUCIA TORRES BOLAÑOS decide vender a la señora RODRIGUEZ CIFUENTES ELVIA FANNY el total de su cuota parte mediante Escritura Pública No.375 del 05/11/2004 que se encuentra debidamente registrada en la anotación No.13, de modo que según las anotaciones anteriormente referidas quienes tienen el

pleno dominio del bien inmueble bajo el folio de matrícula No.246-10121 son el señor BOLAÑOS TORRES JEFFERSON y la señora RODRIGUEZ CIFUENTES ELVIA FANNY. No obstante es preciso manifestar que las anotaciones que no fueron mencionadas se debe a que estas no tratan las afectaciones del pleno dominio del bien inmueble.

Ahora bien hechas las anteriores precisiones, la Sentencia de fecha 03 de marzo de 2021 del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz – Nariño, proceso de división material y/o venta de bien común que ingreso bajo el turno de radicación No.2021-246-6-302 y que fue devuelta resolvió:

"*PRIMERO: DECLARAR la partición del inmueble denominado «casa de habitación", inscrito en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 246-10121 de la Oficina de Instrumentos Públicos de La Cruz, Nariño, ubicado en la carrera 10 No. 5-16 de la actual' nomenclatura urbana, cuyos linderos actualizados son: «NORTE: en extensión de 16 metros con propiedades del Municipio de La Cruz, Nariño, muros de bloque de cemento y cerca de alambres de púas por medio; SUR: en extensión de 16 metros con propiedades de Alba Luisa Realpe, paredes de bloque de cemento y muro de piedra de por medio. ORIENTE: En extensión de 12 metros con propiedades de Luis Francisco Ortega cerca de alambre de púas y lecheros de por medio; OCCIDENTE: En una extensión de 12 metros con la carrera 10, en dos partes, que quedarán así:*

LOTE No. 1 PARA LOS HEREDEROS DETERMINADOS SENORES FLOR CIFUENTES RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 27.276.507 y CARLOS ARTURO CIFUENTES RODRIGUEZ, identificada con C.C. No. 87.245.901 y HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ELVIA FANNY RODRIGUEZ DE CIFUENTES, quien en vida se identificó con la C.C. No. 27.102.885, cuyos linderos quedarán así:

"NORTE en una longitud de 16 metros lineales con el señor JEFFERSON BOLAÑOS TORRES; SUR en extensión de 16 metros con propiedades de Alba Luisa Realpe, paredes de bloque de cemento y muro de piedra de por medio; ORIENTE en 7.50 metros lineales con propiedades de Luis Francisco Ortega cerca de alambre de púas y lecheros de por medio, OCCIDENTE en 7.50 metros lineales con la carrera 10, equivalente a las tres cuartas partes (3/4) del, inmueble descrito en el numeral primero.

LOTE No. 2 PARA EL SEÑOR JEFFERSON BOLAÑOS TÖRRES, identificado con C.C. No. 1.088.971,818, cuyos linderos quedarán así: "NORTE: en extensión de 16 metros con propiedades del Municipio de La Cruz, Nariño, muros de bloque de cemento y cerca de alambres de púas por medio; OCCIDENTE en 4.50, metros lineales con la carrera 10; SUR en 16metros lineales con los señores FLOR CIFUENTES RODRIGUEZ Y CARLOS ARTURO CIFUENTES RODRIGUEZ Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE ELVIA FANNY RODRGUEZ DE CIFUENTES, ORIENTE en 7.50 metros lineales con propiedades de Luis Francisco Ortega cerca de alambre de púas y lecheros de por medio, equivalente a una cuarta parte (1/4) del inmueble, del inmueble descrito en el numeral primero."

Del contexto anterior, se hace necesaria la valoración de la sentencia conforme lo establecido bajo las causales de devolución y contenido de la misma, es así que una vez revisada la sentencia inicialmente se estableció que el lote No.1 seria adjudicado *"**PARA LOS HEREDEROS DETERMINADOS** SEÑORES **FLOR CIFUENTES RODRIGUEZ**, identificada con C.C No.27.276.507 y **CARLOS ARTURO CIFUENTES RODRIGUEZ**,*

identificada con C.C No.87.245.901 ***y HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ELVIA FANNY RODRIGUEZ DE CIFUENTES****",* teniendo en cuenta que según lo establece el Artículo 406 del Código General del Proceso Ley 1564 de 2012 en su capítulo III Proceso Divisorio :

"Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, *que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible."*

Es decir que para efectuar división material o cualquier otro acto de disposición se debe ostentar pleno dominio del bien inmueble para que pueda ser inscrito, así mismo se deberá presentar el certificado sobre la situación jurídica del bien y su tradición con el objetivo de validar su titularidad dentro del bien inmueble, de modo que a quien debía adjudicarse el bien inmueble en el lote No.1 debía ser a la señora ELVIA FANNY RODRIGUEZ DE CIFUENTES y no a sus herederos ni herederos indeterminados pues ellos no se ostentan como titulares del pleno dominio del bien como si lo ostentan los señores ELVIA FANNY RODRIGUEZ E CIFUENTES y JEFFERSON BOLAÑOS TORRES sustentado bajo las anotaciones ya referidas anteriormente.

De la misma forma la norma anteriormente citada se correlaciona con el artículo 29 de la Ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro de instrumentos Públicos, el cual establece que para que pueda ser inscrito cualquier título de debe indicar la procedencia del dominio o del derecho real respectivo mediante el título antecedente el cual haría referencia al certificado de tradición, lo que corroboraría la tradición del folio y quienes se acreditan como propietarios en esta caso, propietarios comuneros del bien inmueble objeto de discusión. En consecuencia tambien se puede evidenciar que los herederos determinados e indeterminados no se encuentran registrados bajo el folio de matrícula como titulares del pleno dominio del bien inmueble lo que imposibilita el registro de su adjudicación.

Por otro lado, sobre la descripción del bien inmueble el cual sería dividido en dos lotes se describe únicamente por sus linderos sin tener en cuenta la descripción de su área circunstancia contraria a lo establecido por el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos el cual establece en su parágrafo 1:

"Parágrafo 1°. *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."* **Negrilla y subrayado fuere del texto.**

De esta reseña normativa se extrae la exigencia legal de identificar el inmueble por su área, de tal suerte que no es procedente la inscripción de un título o instrumentos públicos que transfiera el dominio, constituya gravamen, limitación u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble entre ellos por su area, lo cual significa, que constituye un factor determinante no solo con la forma de identificar el bien sino que también es un requisito que debe constar para la viabilidad de su inscripción, por lo que no puede determinarse únicamente por sus linderos.

Por último es preciso manifestarle a la recurrente que sobre los documentos allegados como adjuntos a los recursos interpuestos son aceptados por esta Subdirección pero no serán valorados para la determinación de la presente decisión, toda vez que el documento que ingreso para registro corresponde a la Sentencia de fecha 03 de marzo de 2021, pues no fueron radicados ni se encuentran dentro de la decisión tomada bajo la nota devolutiva de fecha 05 de abril de 2021.

En consecuencia, 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 la Cruz, teniendo en cuenta que la Sentencia del 03 de marzo de 2021 del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz -Nariño, no se ajusta 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 05 de abril de 2021, mediante la cual fue inadmitida y devuelta sin registrar la Sentencia del 03 de marzo de 2021 del Juzgado Promiscuo Municipal de la Cruz -Nariño; instrumento público que ingresó para su inscripción con número de radicación 2021-246-6-302, vinculado con la matricula inmobiliaria N°246-10121, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

ARITICULO 2º NOTIFICAR este acto administrativo a la señora BERTHA ZONIA REBOLLEDO PALACIOS, identificada con cedula de ciudadanía No.41.705.905 de Bogotá D.C y Tarjeta profesional No.37.966 del C.S de la J en su calidad de apoderada del señor JEFFERSON BOLAÑOS TORRES, a la dirección electrónica zoniarebolledopalacios@hotmail.com; no siendo viable se COMISIONA al Registrador de Instrumentos Públicos de la Cruz, para notificarla personalmente a la dirección indicada Calle 10 No.11-56 de la Cruz. 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, *25-08-2023*

FERNANDO ALBERTO ACOSTA ARAUJO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. ASJ -
Revisó: DCN