

Resolución No. 329

13 DIC 2018

“Por medio del cual, se resuelve la Actuación Administrativa 2018-070-AA-008, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica los folios de matrícula inmobiliaria 070-71851, 070-113858 y 070-113860

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por los decretos 2163 y 6128 de 2011, los artículos 49, 59, 60 de la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011 y,

ANTECEDENTES

Que el (la) doctor(a) **WILLIAM DARIO GUERRERO RINCON**, actuando en calidad de apoderado(a) de **EMMA ALBINA YANQUEN RODRIGUEZ**, mediante oficio con radicado 0702018ER03422 del 14/11/2018, solicitó a la oficina de Registro de Tunja:

“ ... Se efectúe el estudio para determinar la real situación de los predios identificados con FMI Nos. 070-71851, 070-113858 y 070-113860, por cuanto al parecer existe duplicidad, ya que mediante escritura 1716 de fecha 20 de Noviembre de 1970 se vendieron los derechos y acciones del señor ADOLFO YANQUEN RAMIREZ, dándose con ello apertura al folio 070-71851 y los predios de propiedad del señor Yanquen se identifican con folios 070-113858 y 070-113860 abiertos posterior a la apertura de la venta parcial:

El día 15 de Noviembre de 2018, se ingresa la solicitud de corrección 2018-070-3-1443, respecto de los folios de matrícula inmobiliaria 070-71851, 070-113858 y 070-113860

PRUEBAS

Se tendrán en cuenta para tomar a la decisión todas y cada uno los antecedentes escaneados y en físico que conforman la tradición de los folios de matrícula inmobiliaria 070-71851, 070-113858 y 070-113860.

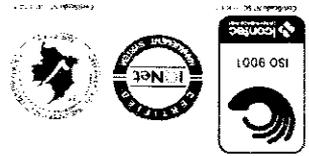
Código: GDE – GC – FR – 08

Versión: 01

Fecha: 22-07-2016



Certificado No. 646-1741



SITUACION FACTICA DEL FOLIO 070-113858

Este folio fue abierto el día 30 de Abril de 1998, con ocasión de la inscripción en el

proceso y se ordena el archivo del expediente.
de Tunja de fecha 4 de Julio de 1996 por medio de la cual se declara la nulidad del
Diciembre de 2012, por haberse proferido sentencia del Tribunal Superior - Sala Civil -
de Circuito de Tunja se encontró que el mismo se encuentra archivado desde el 14 de
En este punto se debe señalar que consultado el proceso en el Juzgado Tercero Civil
1424 del 14/12/1993 por el Juzgado tercero Civil de Circuito de Tunja, en la que actúan
como demandantes EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ Y JOSE EDUARDO
RODRIGUEZ en contra de personas indeterminadas.

La anotación 2 publicita la inscripción de una demanda Civil ordenada mediante Oficio
1424 del 14/12/1993 por el Juzgado tercero Civil de Circuito de Tunja, en la que actúan
como demandantes EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ Y JOSE EDUARDO
RODRIGUEZ en contra de personas indeterminadas.
En la primera anotación se publicita la compraventa de derechos gananciales de
Natividad Suesca de Yanquen en favor de EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ
y JOSE EDUARDO RODRIGUEZ realizada mediante escritura 1516 del 20/11/1970 de
la Notaría Segunda de Tunja registrada el 11 de enero de 1971 en el libro primero de
1970 partida 20 folio 414.

En la actualidad el folio publicita 2 anotaciones, de las cuales se puede extraer que:

Esta venta de derechos gananciales recayó sobre un inmueble ubicado en el Municipio
de Tunja nomenclatura urbana Diagonal 14 No. 2-95.

Este folio de matrícula inmobiliaria fue abierto el 16/11/1990 con ocasión de la
inscripción en el registro de la escritura 1516 del 20/11/1970 de la Notaría Segunda de
Tunja, por medio de la cual se realizó la compraventa de los derechos gananciales de
Adolfo Yanquen, por parte de su esposa Natividad Suesca de Yanquen en favor de
EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ Y JOSE EDUARDO RODRIGUEZ. Dichos
derechos gananciales corresponden a los inmuebles que previamente había adquirido
el señor Adolfo Yanquen mediante escrituras 43 del 15 de Enero de 1951 de la Notaría
primera de Tunja y 564 del 15 de Mayo de 1953 de la Notaría primera de Tunja

SITUACION FACTICA DEL FOLIO 070-71851

Copia de la sentencia de fecha 4 de Julio de 1996 por medio de la cual se dictó
sentencia dentro del proceso 6884 en el que actúan como demandantes JOSE
EDUARDO RODRIGUEZ y EMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ contra personas
indeterminadas

registro de la escritura pública 43 del 15 de enero de 1951 de la Notaría Primera de Tunja por medio de la cual el señor PABLO MORENO vende a ADOLFO YANQUEN un lote de terreno denominado San Luis Ubicado en el Municipio de Tunja Vereda Runta el cual publicita TRES(3) anotaciones de las que se extrae:

La anotación uno (1) publicita la inscripción en el registro de la escritura pública 43 del 15/11/1951 de la Notaría Primera de Tunja por medio de la cual PABLO MORENO vende a ADOLFO YANQUEN el inmueble anteriormente indicado.

La anotación dos (2) publicita la inscripción en el registro de la escritura pública la compraventa de derechos gananciales de Natividad Suesca de Yanquen en la sucesión ilíquida de su esposo Adolfo Yanquen en favor de EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ y JOSE EDUARDO RODRIGUEZ realizada mediante escritura 1516 del 20/11/1970 de la Notaria Segunda de Tunja registrada el 11 de enero de 1971 en el libro primero de 1970 partida 20 folio 414. Escritura esta que igualmente se encuentra publicitada en los folios 070-71851 Y 070-113860

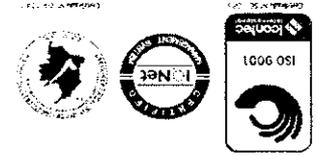
Por ultimo la anotación tres(3) publicita la inscripción en el registro de la escritura pública No. 1106 del 27/4/1998 de la Notaría Primera de Tunja, por medio de la cual se realiza la adjudicación en sucesión de los bienes de Adolfo Yanquen en favor de EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ y JOSE EDUARDO RODRIGUEZ, en calidad de cesionarios.

SITUACION FACTICA DEL FOLIO 070-113860

Este folio fue abierto el día 30 de Abril de 1998, con ocasión de la inscripción en el registro de la escritura pública 564 del 15 de Mayo de 1953 de la Notaría Primera de Tunja por medio de la cual el señor JOSE SAGRARIO TIBATA vende a ADOLFO YANQUEN un lote de terreno denominado La Esperanza Ubicado en el Municipio de Tunja Vereda Runta el cual publicita TRES(3) anotaciones de las que se extrae:

La anotación uno (1) publicita la inscripción en el registro de la escritura pública 564 del 15/de Mayo de 1953 de la Notaría Pirmera de Tunja por medio de la cual JOSE SAGRARIO TIBATA vende a ADOLFO YANQUEN el inmueble anteriormente indicado.

La anotación dos (2) publicita la inscripción en el registro de la escritura pública la compraventa de derechos gananciales de Natividad Suesca de Yanquen en la sucesión ilíquida de su esposo Adolfo Yanquen en favor de EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ y JOSE EDUARDO RODRIGUEZ realizada mediante escritura 1516 del 20/11/1970 de la Notaria Segunda de Tunja registrada el 11 de enero de 1971 en el



igualmente establece que los trámites establecidos por las autoridades deberán ser sencillos, eliminarse toda complejidad innecesaria y los requisitos que se exijan a los particulares deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir.

Que la Ley 19 de 2012, conocida como la Ley "Antitrámites" tiene por objeto suprimir o reformar los trámites, procedimientos y regulaciones innecesarios existentes en la Administración Pública, con el fin de facilitar la actividad de las personas naturales y jurídicas ante las autoridades, contribuir a la eficiencia y eficacia de éstas y desarrollar los principios constitucionales que la rigen.

Que la finalidad del folio de matrícula inmobiliaria es que refleje en todo momento la realidad jurídica y que se publique de manera fidedigna la situación del predio, dando así seguridad y **estabilidad jurídica** al mercado inmobiliario.

Por otra parte, el estatuto registral en su artículo 49 establece que el modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria se ajuste a lo dispuesto en esta ordenación, **de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.**

El artículo 8° en concordancia con el artículo 50 de la Ley 1579 de 2012, impone sin lugar a dudas, que cada predio debe identificarse con folio de matrícula inmobiliaria único e irrepetible.

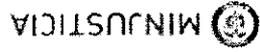
En virtud del tracto sucesivo, se procura que la historia jurídica de cada inmueble sea completa, de manera que refleje la cadena tradicional de derechos reales.

Es conveniente recordar que la función registral es reglada y como servicio público que es, se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, de legitimación, de especialidad, de rogación, de prioridad o rango, publicidad y de tracto sucesivo, consagrados en las disposiciones del estatuto registral.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR

Por último la anotación tres(3) publicita la inscripción en el registro de la escritura pública No. 1106 del 27/4/1998 de la Notaría Primera de Tunja, por medio de la cual se realiza la adjudicación en sucesión de los bienes de Adolfo Yanquen en favor de EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ Y JOSE EDUARDO RODRIGUEZ, en calidad de cesionarios.

libro primero de 1970 partida 20 folio 414. Escritura esta que igualmente se encuentra publicitada en los folios 070-71851 Y 070-113858



Que uno de los principios de la función pública es el de eficacia en el cual "las autoridades buscarán que los procedimientos logren la finalidad y para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearan de acuerdo con este código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa". (Código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo artículo 3, numeral 11).

Que el artículo 54 ibidem dispone que en el caso de duplicidad de matrículas inmobiliarias, estas deben unificarse de conformidad con la reglamentación que determine la Superintendencia de Notariado y Registro.

Que los conceptos emitidos por la Superintendencia en relación con el tema en comento señalan que la existencia de dos o más folios de matrícula inmobiliaria constituye duplicidad o multiplicidad de folios. En estos casos es necesario para ajustarse a la ley que el predio tenga un solo folio de matrícula, a través de la unificación de matrículas.

Que la unificación de folios de matrícula inmobiliaria se produce cuando el registrador tiene conocimiento de la existencia de dos o más folios de matrícula inmobiliaria sobre un mismo bien raíz determinado y con respecto a un único propietario, figura que en materia registral se denomina duplicidad de matrículas, para que esa identidad se dé, es indispensable que los linderos anotados en ambos folios coincidan en todos y cada uno de los puntos cardinales en ellos señalados, y que exista certeza sobre un único titular del derecho de dominio es decir, que exista identidad registral, documental, acorde con los documentos que reposan en el archivo de la oficina.

Detectada la duplicidad de folios, el Registrador ordenará la unificación mediante Resolución motivada, conservando como folio único aquel que presente la apertura más antigua o la tradición más completa. Si ambos presentan la misma fecha de apertura, se tendrá como folio único el que tenga la inscripción más antigua; si ambos presentan la misma circunstancia, el que contenga más anotaciones, y si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se hayan expedido más certificados. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del folio cerrado si no estuvieren registradas en aquel, y se ordenarán cronológicamente, con las respectivas salvedades de ley. (Concepto de la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro 3186 de 2013)

Que por su parte el tratadista Eduardo Caicedo Escobar manifiesta en su libro "Derecho Inmobiliario Registral" que el principio de especialidad enseña que a cada inmueble corresponde un folio único. Si con respecto a una finca se detecta la existencia de dos matrículas, es necesario ordenar su unificación, previo procedimiento administrativo con

citación de terceros interesados, y que en firme la resolución que la ordena, se incluyen todas la anotaciones en orden cronológico en la matrícula más antigua y queda sin valor la otra, y en ambas matriculas se consignan las respectivas notas de referencia.

Que en el presente caso se tiene, que el folio de matrícula inmobiliaria 07071851 fue abierto con base en la inscripción en el registro de la escritura pública No. 1516 del 20/11/1970 de la Notaría Segunda de Tunja, por medio de la cual se realizó la compraventa de los derechos gananciales de Adolfo Yanquen, por parte de su esposa Natividad Suesca de Yanquen en favor de EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ y JOSE EDUARDO RODRIGUEZ. Dichos derechos gananciales corresponden a los inmuebles que previamente había adquirido el señor Adolfo Yanquen mediante escrituras 43 del 15 de Enero de 1951 de la Notaría primera de Tunja y 564 del 15 de Mayo de 1953 de la Notaría primera de Tunja

No obstante lo anterior, y pese a que este folio se encontraba en estado ACTIVO el 30 de Diciembre de 1998 se procedió a dar apertura a los folios de matrícula inmobiliaria 070-113858 y 070-113860 los cuales correspondían a la publicidad de las adquisiciones realizadas por Adolfo Yanquen mediante escrituras 43 del 15/11/1951 de la Notaría Primera de Tunja y 564 del 15/5/1953 de la misma Notaría, respectivamente

Ahora bien, revisada la complementación del folio de matrícula inmobiliaria 070-71851 se observa que la misma indica que los títulos de adquisición del causante Adolfo Yanquen corresponde a las escrituras antes mencionadas, por lo que en la opinión de esta oficina no era procedente la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 070-71851, por cuanto los inmuebles adquiridos por escrituras 43 del 15/11/1951 de la Notaría Primera de Tunja y 564 del 15/5/1953 de la misma Notaría, correspondían a dos inmuebles diferentes, con títulos de adquisición diferentes y modos de adquisición diferentes, por lo que no era viable haber asignado un único folio de matrícula inmobiliaria a estas dos adquisiciones, mas aun si se tiene en cuenta que no se evidencia la existencia de título alguno por medio del cual el señor Adolfo Yanquen hubiera realizado el Acto de englobe de los mismos.

Cosa diferente es la cónyuge superstite hubiera enajenado los derechos y acciones que pudieran corresponderle dentro de la sucesión ilíquida de su esposo Adolfo Yanquen, lo cual constituye una actividad lícita teniendo en cuenta que en la escritura 1516 del 20 de Noviembre de 1970 se indica de manera clara y puntual que los derechos vendidos corresponden a lo que había adquirido el causante mediante escrituras 43 del 15/11/1951 de la Notaría Primera de Tunja y 564 del 15/5/1953, no obstante haber indicado unos linderos generales englobando de hecho los dos predios sin tener la capacidad o la atribución para hacerlo, situación que no fue tenida en cuenta en su momento por parte de la Oficina de Registro.

Código: GDE - GC - FR - D8

Versión: 01

Fecha: 22-07-2016

Así las cosas, y dado que no era viable la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 070-71851 teniendo como fundamento jurídico de la apertura del folio la escritura 1516 del 20 de Noviembre de 1970, por cuanto la misma correspondía a una compraventa de gananciales y por qué adicionalmente se englobaron de hecho dos inmuebles diferentes, esta oficina deberá proceder a anular este folio, dejando vigentes los folios de matrícula inmobiliaria 070-113858 y 070-113860, por cuanto estos últimos publicitan correctamente la cadena traditicia de los predios e individualizan las compras realizadas mediante escrituras 43 del 15/11/1951 y 564 del 15/5/1953.

Ahora bien, respecto de la medida cautelar publicitada en la anotación 2 del folio 070-71851 y dado que en el expediente reposa copia de la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Tunja – Sala Civil por medio de la cual se declaró la nulidad del proceso 6884, en el que actuaban como demandantes EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ y JOSE EDUARDO RODRIGUEZ en contra de personas indeterminadas; esta oficina considera innecesario realizar el traslado de dicha anotación a los folios 070-113858 y 070-113860, toda vez que dicha medida cautelar en la actualidad es inocua y carece de poder vinculante, adicionalmente por cuanto el efecto de dar publicidad a la demanda se tiene que el proceso ya se encuentra terminado por haberse concluido el proceso correspondiente. el que como se indicó anteriormente, culminó con la declaración de nulidad de todo lo actuado.

Aunado a lo anterior se tiene que el artículo 59 de la Ley 1579/2012 establece:

“Procedimiento para corregir errores”. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o del contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendaduras o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubiere sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley”.



Fecha: 22-07-2016

Versión: 01

Código: GDE - GC - FR - 08

Proyecto Marcela Torres Hernández
Coordinadora Jurídica

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja

NOTIFIQUESE COMUNIQUESE Y CUMPLASE

ARTICULO CUARTO.- Remítanse copias de la presente Resolución al Grupo de Gestión Documental para lo de su competencia

ARTICULO TERCERO.- Contra este Acto procede recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja y en subsidio apelación ante la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro dentro de los diez días hábiles siguientes la notificación en virtud de lo previsto los art. 76 y ss de la ley 1437 de 2011

SEGUNDO. Notificar a **WILLIAM DARIO GUERRERO RINCON**, en la Calle 19 No. 11-13 Oficina 205 Centro Comercial Granahorrar de la Ciudad de Tunja en su calidad de apoderado de la señora **EMMA ALBINA YANQUEN DE RODRIGUEZ**; y a **JOSE EDUARDO RODRIGUEZ** de conformidad con lo establecido en el Art. 37 del CPA y CA

PRIMERO. Ordenar la anulación del folio de matrícula inmobiliaria 070-71851 por las razones expuestas en la parte motiva de esta provido.

RESUELVE

En mérito de lo expuesto anteriormente la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja:

Que de acuerdo a lo anterior el error de la Oficina de Registro consistió en dar apertura al folio de matrícula inmobiliaria 070-71851, sin tener el fundamento jurídico para ello por las razones expuestas anteriormente, por lo que deberá ordenarse su anulación ya que el mismo nunca ha debido nacer a la vida jurídica