

RESOLUCION No. 12
(09-02-2018)

Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa iniciada sobre los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 095-16025 y 095-60700.

Expediente No. 095-AA-2017-25

EL SUSCRITO REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO;
en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas en el art. 49 y 59 del Decreto Ley 1579 del 01 de octubre año 2012, y los artículos 4º-parágrafo 4 y 45 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y artículos 24 y 30 el Decreto 2163 del 17 de junio de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE:

Mediante solicitud de corrección con radicado 095201ER00877 del 22-09-2017 la señora NATIVIDAD CUCUNUBA Vda DE ALARCON C.C. 24.112.885, pone en conocimiento de la oficina la existencia de posible duplicidad de folios asignados a un mismo inmueble ubicado en el área urbana de la Ciudad de Sogamoso correspondiente a las matrículas inmobiliarias Nos. 095-16025 y 095-60700 al igual solicita la inclusión de una escritura de tradición del inmueble.

1

Mediante Auto de fecha 05 de octubre de 2017, se dio apertura a la actuación administrativa No. 095-AA-2017-25, con el objeto de determinar si los folios citados demuestran la verdadera y real situación del predio.

Se ordenó la notificación del mismo al señor GUSTAVO ALARCON MERCHAN y a la peticionaria NATIVIDAD CUNCUNUBA, actuación se surtió de acuerdo a lo exigido por el artículo 69 del C.P.A.C.A y se agotó con publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el 05 de Diciembre de 2017 como consta en copia que reposa en el expediente.

Vencido los términos de citación y notificación de los interesados, sin que se hiciera manifestación alguna, y no observándose nulidad que invalide lo actuado, en la fecha se procede a emitir la resolución que en derecho corresponda.

PRUEBAS

Téngase como prueba los siguientes documentos:

- Solicitud de corrección con radicado 0952017ER00877, de fecha 22-09-2017, junto a su documentación soporte.
- Auto de fecha 05-10-2017, por el que se dio apertura a la actuación administrativa No. 095-AA-2017-25.
- Copia de publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 05 de Diciembre de 2017
- Folios de matrícula inmobiliaria Nos. 095-16025 y 095-60700.
- Los documentos que componen las carpetas correspondientes a los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 095-16025 y 095-60700.

ARGUMENTOS DEL DESPACHO:

Uno de los principios del derecho registral es el de dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces. En atención a éste principio, el folio real debe reflejar la verdadera situación jurídica del predio, por esta circunstancia se procedió a revisar los documentos sometidos al proceso de registro y sus respectivas tradiciones.

Frente al principio de Especialidad, por el cual a cada unidad inmobiliaria le corresponde matrícula única, se debe establecer si en realidad existe una duplicidad de folios, teniendo presente que cada inmueble solamente puede tener un único folio de matrícula inmobiliaria.

Que la unificación de folios se produce cuando el Registrador tiene conocimiento de la existencia de dos o más folios de matrícula sobre una misma bien raíz determinado. Para que esa identidad se dé, es indispensable que exista identidad registral documental, acorde con los títulos que reposen en el archivo de la Oficina.

Detectada la duplicidad de matrículas, el Registrador ordenará la unificación mediante Resolución motivada. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del folio anulado si no estuvieren registradas en aquel y se ordenarán cronológicamente.

Analizados los folios de matrícula inmobiliaria Nos 095-16025 y 095-60700, encontramos:

• **FOLIO DE MATRICULA 095-16025:**

- Tiene como fecha de apertura el 01-08-1990, basado en la escritura del 23-04-1980 (anotación 4), denominado "El Porvenir" sus linderos y área transcritos corresponden a los establecidos en la escritura 552 de 23-04-1980 de la Notaria Segunda de Sogamoso y como su ubicación registrada la Vereda Siatame del Municipio de Sogamoso.
- Anotación 1: Escritura N. 1878 del 27-12-1950 otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso, mediante la cual PAULINO PEREZ BONILLA, realizo venta a favor de la señora ALEJANDRINA ACEVEDO quien compra para sus hijos DOMINGO, BERNARDINO, ADELINA, MARIA DE JESUS Y MARIA ELISA ACEVEDOS, "... el derecho de dominio pleno sobre un lote de terreno denominado EL ZULIA situado en la vereda de Siatame de la jurisdicción de Sogamoso, Por el pie, con Antonio Tinjaca; Por un costado, con herederos de Prospero Fonseca; Por la cabecera, con Moisés Benites y socios y por el ultimo costado con de Prudencio Pedroze y socios y callejuela al medio al primer lindero y encierra... el terreno es por partes iguales para los manores, tiene extensión de siete mil cuetrocientos cuarenta metros (7.440)" citan como título de tradición la compra a TITO VALDERRAMA por escrituras N. 753 de 23 de junio de 1950 Notaria Primera de Sogamoso.
- Anotación 2: Escritura N. 1340 del 03-12-1971 otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso, mediante la cual DOMINGO GUTIERREZ ACEVEDO venden a favor de SEGUNDO PEDRO LEGUIZAMON CADENA, "...el derecho de propiedad, posesión y dominio que el exponente vendedor tiene sobre un lote de terreno denominado EL PORVENIR con una extensión superficial de 1140 m2 de esto la venta es total ubicado en la vereda de Siatame Municipio de Sogamoso y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el pie, con callejuela de parcelación; Por un costado, con terreno de Antonio Tinjaca; Por la cabecera, con terreno de Carlos Hernández y por el ultimo costado, con terreno de Miguel Gutierrez y encierra..." citan como título de tradición la compra a PAULINO PEREZ por escrituras N. 1878 de 27 de diciembre de 1950 Notaria Primera de Sogamoso.
- El folio refleja 3 anotaciones más, que para el caso bajo estudio a consideración de este Despacho no es necesario señalar, pues la decisión que soporta esta providencia se desprende de los títulos de tradición citados.

3

• **FOLIO DE MATRÍCULA 095-60700.**

- Tiene como fecha de apertura el 23-04-1991, basado en la escritura del 30-12-1967 (anotación N. 1), cuyos linderos y área corresponden a la Escritura N. 1754 de 30 de diciembre de 1967 de la Notaria Primera de Sogamoso y su ubicación está en la Vereda Siatame del Municipio de Sogamoso, denominado "EL ZULIA".
- Anotación 1: Escritura N. 1754 del 30-12-1967 otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso, mediante la cual ADELINA GUTIERREZ ACEVEDD, realizo venta a favor de los señores GUSTAVO ALARCON MERCHAN y NATIVIDAD CUCUNUBA FLOREZ, "...el derecho de propiedad, posesión y dominio que la exponente vendedora tiene sobre un lote de terreno casa construida en ladrillo y teja de zinc, denominado EL ZULIA con una extensión superficial de cuatrocientos ochenta metros cuadrados... se halla ubicado en la vereda de Siatame Municipio de Sogamoso y se alindera así: Por un costado, con Bernardino Gutiérrez; Por otro costado con del mismo Bernardino Gutiérrez; Por la cabecera, con terreno de Carlos Hernández zanja de regadío al medio y por el ultimo costado, con de callejuela de entrada y encierra..." citan como título de tradición la compra a PAULINO PEREZ por escritura N. 1878 de 27 de diciembre de 1950 Notaria Primera de Sogamoso.
- No existe ningún otro título translativo de dominio registrado sobre el inmueble.

4

Lo anterior nos lleva a concluir que por error se asignaron los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 095-16025 y 095-60700 a un solo inmueble, pues este último se abrió para un predio independiente, cuando en realidad corresponde a un derecho de cuota del predio llamado "EL ZULIA", por lo cual se debe realizar la respectiva unificación, lo que se produce cuando el Registrador tiene conocimiento de la existencia de dos folios de matrícula sobre un mismo bien raíz determinado.

El artículo 8° de la Ley 1579 de 2012 señala que la matrícula Inmobiliaria "... Es un folio destinado la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionadas en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando...."

En el artículo 3° de la misma norma, se establecen los principios base del sistema registral y dentro de ellos se determina el de especialidad, definido como "... A cada

unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz. ...”

Por su parte, el artículo 54 ibídem, establecen la facultad del registrador para efectuar la unificación de folios de matrícula cuando se detecte la existencia de más de uno para un mismo inmueble.

Por lo anteriormente expuesto se procederá a efectuar la correspondiente unificación de matrículas inmobiliarias, dejando las salvedades de ley a que haya lugar. La unificación se efectuará al folio 095-16025 por poseer una tradición más completa, ordenando el traslado de la anotación vigente que se encuentra registrada a folio 095-60700, dándole la calificación de compraventa derecho de cuota por ser la naturaleza jurídica del contrato una vez revisada la tradición.

Adicionalmente, es necesario corregir la determinación, cabida y linderos que figura en el folio de matrícula, para que en adelante estos datos sean tomados de la Escritura N. 1878 de 27-12-1950 Notaria Primera de Sogamoso, pues es este título el que dio origen al folio de matrícula y dado que los que en la actualidad figuran fueron tomados de una compraventa de derecho de cuota, situación que a la luz del ordenamiento jurídico no es válido.

Por último, la peticionaria en su escrito requiere se corrija la anotación N. 1 del folio 095-16025, para que aparezca el apellido Gutiérrez a los compradores en esta escritura, basada en el certificado catastral aportado, a lo que este Despacho no accederá dado que revisado el documento público cuya copia reposa en la carpeta de tradición junto con el registro en los libros de antiguo sistema, los allí compradores fueron identificados solo con el apellido Acevedo como en la actualidad figuran registrados.

En mérito de lo expuesto, el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Sogamoso,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordénese la unificación del folio de matrícula inmobiliaria 095-60700 al 095-16025, como consecuencia de ello déjese sin valor ni efectos jurídicos la apertura del primero mencionado, conforme a los considerandos de este proveído. Déjense las constancias y salvedades de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: Trasládense la anotación vigente en el folio de matrícula N. 095-60700 al 095-16025, corrigiendo la calificación jurídica dada para que en adelante figure como 0307 COMPRAVENTA DERECHO DE CUOTA, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia, Déjense las salvedades del caso.

ARTÍCULO TERCERO: Corrijase la determinación, cabida y linderos, para que en adelante estos datos sean tomados de la Escritura N. 1878 de 27-12-1950 Notaria Primera de Sogamoso. De acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido de la presente a los señores GUSTAVO ALARCON MERCHAN y a la peticionaria NATIVIDAD CUNCUNUBA. Estas notificaciones se harán con los requisitos establecidos en los artículos 68 y 69 del Decreto 1437 del 2011.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente providencia procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Sogamoso, y en subsidio el recurso de apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro o quien haga sus veces, los que deberán interponerse ante este despacho, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal o a la desfijación del aviso o publicación (artículo 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011).

6

ARTÍCULO SEXTO: Ejecutoriada esta providencia, enviar ésta resolución al área operativa para su cumplimiento.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Sogamoso, a los nueve (9) días del mes de febrero de dos mil dieciocho (2018).

EL REGISTRADOR


LUIS ALBERTO LEON MEJIA

PROYECTO: ALEJANDRA PERILLA 

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso
Calle 10 No. 11 - 39 piso 2 Teléfono: 7703798 Email:
ofregissogamoso@supernotariado.gov.co