

AUTO No. 41

(FEBRERO 12 DE 2018)

**POR EL CUAL SE DA APERTURA A UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA
RELACIONADA CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO
384-80415**

EXPEDIENTE 384AA-2018-05

EL SUSCRITO REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS SECCIONAL
TULUÁ - VALLE

En uso de sus facultades legales, y en especial de las conferidas por la Ley 1437 de
2011 y Ley 1579 de 2012 y demás normas concordantes.

CONSIDERANDO QUE:**Antecedentes**

El señor Armando Arango Navia, presentó en esta oficina derecho de petición elevado mediante el oficio SN de fecha 1 de septiembre de 2017, el cual fue radicado con el consecutivo No. 3842017ER001191 de fecha 6 de septiembre de 2017 y en el que relaciona que:

"[...] 1. Soy propietario del predio denominado "LA CAROLINA" ubicado entre el municipio de Riofrio (Valle) y el municipio de Yotoco (Valle), con un área total de CINCUENTA Y CINCO HECTAREAS DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (55 Has, 2.632 Mts2) con matricula inmobiliaria Nro. 384-80415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, los cuales están distribuidos de la siguiente manera: 1) En la jurisdicción de Riofrio: CUARENTA Y DOS HECTÁREAS, CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (42 Has, 4.536 Mts2). 2) En la jurisdicción de Yotoco: DOCE HECTAREAS, OCHO MIL NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (12 Has 8.096 Mts2).

2. La parte de la jurisdicción de Riofrio está determinada por los siguientes linderos: NORTE: Quebrada El Tambo al medio con predios de Hacienda El Volcán y Alvaro Castañeda, SUR: Quebrada La Argelia y Río El Volcán O Piedras al medio, con el lote de Fabio Arango N. o Arca Ltda. ORIENTE: Con Hacienda El Volcán en parte y en parte con Heriberto Muñoz y por OCCIDENTE: Con propiedad de Arturo Sepúlveda, predio identificado con cédula catastral Nro. 76616000200000001004700000000.

Hoja No. 2 - Auto No. 41 de 12-02-2018, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria número 384-80415 - Expediente 384AA-2018-05

3. La parte de la jurisdicción ubicada en Yotoco está determinada por los siguientes linderos: NORTE: Quebrada El Tambo al medio con predios de Hacienda El Volcán y Alvaro Castañeda, SUR: Quebrada La Argelia y Río El Volcán O Piedras al medio, con el lote de Fabio Arango N. o Arca Ltda. ORIENTE: Con Hacienda El Volcán en parte y en parte con Heriberto Muñoz y por OCCIDENTE: Con predio de propiedad de la Sociedad El Golan S.A.S. Predio identificado con la cédula catastral Nro. 768900001000000010219000000000.

4. Mediante Escritura Pública 3213 del 29 de Diciembre de 2015 otorgada en la Notaría Primera de Buga, transferí a título de compraventa a favor de la SOCIEDAD GOLAN S.A.S. el predio comprendido en la Jurisdicción de RIOFRÍO con CUARENTA Y DOS HECTÁREAS, CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (42.Has, 4.536 Mts2).

5. La anterior Escritura Pública fue aclarada mediante Escritura 2133 del 08 de agosto de 2016, en el sentido de que la otra parte del predio que comprende la Jurisdicción de Yotoco está reservada a mi nombre de una extensión superficiaria de DOCE HECTAREAS, OCHO MIL NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (12 Has 8.096 Mts2).

6. Es necesario asignarle una matrícula inmobiliaria al predio que está ubicado en la Jurisdicción de Yotoco.

Por lo anterior respetuosamente le solicita lo siguiente:

PETICIÓN:

- *Trasladar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, la parte de los archivos que corresponde al área de Yotoco del predio mencionado con la finalidad de que se abra una Matrícula inmobiliaria.*

[...]

Para dar respuesta al derecho de petición del señor Armando Arango Navia, se consultó el folio de matrícula 384-80415 y los documentos que reposan en la carpeta de antecedentes del ciado folio y se emitió la siguiente respuesta: "Por medio del presente escrito me permito dar respuesta al oficio de la referencia informándole que se procedió a consultar el folio de matrícula 384-80415 y los documentos que reposan en la carpeta de antecedentes, observando que:

El año de 1997, por solicitud de su parte, según consta en oficio de fecha 8 de mayo de 1997, suscrito por la Doctora Amparo Currea, Registradora de I.P. de la época, se le requirió a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, el traslado de los documentos antecedentes del predio denominado "La Carolina", identificado con matrícula inmobiliaria No. 373-63663 del Circulo de Buga, hacia esta Seccional.

Hoja No. 3 - Auto No. 41 de 12-02-2018, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria número 384-80415 - Expediente 384AA-2018-05

Mediante oficio No. 360 de fecha 6 de junio de 1997, la Doctora Carmenza Tofiño Medina, Registradora de I.P. de Buga para la época, remitió la Resolución No. 018 de 04-06-1997 emitida por la ORIP de Buga, el recibo de caja No. 0038945, el formulario de calificación de la escritura 2407, el formulario de calificación de la escritura 2813 y el folio de matrícula 373-63663.

En esta Seccional se profirió la Resolución No. 37 de 25-06-1997, donde se resolvió asignar la matrícula 384-80415 para el predio ubicado en el corregimiento de Portugal de Piedras del Municipio de Riofrio de propiedad de la sociedad "Aura María Navia de Arango e Hijos y Compañía Ltda.", matrícula donde se inscribió: como anotación No. 001, la escritura No. 241 de 03-07-1996 de la Notaría de Yotoco, con el acto Servidumbre de Conducción de energía eléctrica tramo 1 área de 18.240 Mts.2. tramo 2 área 4.672; como anotación No. 002, la escritura No. 2407 de 29-10-1996 de la Notaría Segunda de Buga, con el acto Compraventa y como anotación No. 3, la escritura No. 2813 de 17-12-1996 de la Notaría Segunda de Buga, con el acto Aclaración escritura 2407 en el sentido de manifestar que el lote materia de la venta corresponde al Municipio de Riofrio o sea el predio aquí matriculado.

Según la escritura No. 2407 de 29-10-1996 de la Notaría Segunda de Buga, el predio tiene una extensión superficial aproximada de 71 Htas. 5489 M2.

Sobre el bien inmueble se efectuó Adjudicación en Liquidación de Sociedad Comercial mediante escritura 2418 de 31-12-2008 de la Notaría Primera de Buga, a favor del señor Armando Arango Navia, la cual se inscribió como anotación No. 5 del folio de matrícula 384-80415.

Por escritura No. 3015 de 11-12-2015 de la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, se realizó aclaración de área, determinando que el predio posee un área de 42 Htas. 4.536 Mts2., conforme al certificado del IGAC No. 77259173345843617430602 de fecha 9 de diciembre de 2015 y a resolución No. 7661600622015 de fecha 11 de noviembre de 2015 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC – de Tuluá, protocolizados en la escritura 3015.

Por escritura No. 3213 de 29-12-2015 de la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, se efectuó Compraventa del predio, De: Armando Arango Navia, A: El Golán S.A.S., determinando en la citada escritura "un predio rural, situado en el corregimiento de Portugal de Piedras, comprensión del Municipio de Riofrio Valle, denominado "LA CAROLINA", de una extensión superficial de CUARENTA Y DOS HECTÁREAS CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (42 Htas. 4.536 Mts2.), [...]"

Mediante escritura No. 2133 de 08-08-2016 de la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, se realiza aclaración de las escrituras 3015 y 3213, en los siguientes términos:

Hoja No. 4 - Auto No. 41 de 12-02-2018, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria número 384-80415 - Expediente 384AA-2018-05

En cuanto a la escritura 3015, se relaciona: en la cláusula tercera: "Que por razón involuntaria se efectuó la aclaración de área sin tenerse en cuenta que el predio total aunque se identificaba con la matrícula inmobiliaria 384-80415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tulua Valle, estaba situado una parte en área de CUARENTA Y DOS HECTÁREAS CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (42 Has. 4.536 Mts2) en jurisdicción de Riofrio Valle y otra parte en área de DOCE HECTÁREAS OCHO MIL NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (12 Has 8.096 Mts2) en jurisdicción de Yotoco Valle.", en la cláusula cuarta: "Que por razón involuntaria se aclaró el área el predio disminuyéndose a CUARENTA Y DOS HECTÁREAS CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (42 Has. 4.536 Mts2), quedando por fuera la otra porción de terreno o sea DOCE HECTÁREAS OCHO MIL NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (12 Has 8.096 Mts2) en jurisdicción de Yotoco Valle, que también hacen parte de la matrícula 384-80415." y en la cláusula quinta: "Que así las cosas, mediante el presente instrumento público, se aclara la escritura pública número 3.015 del 11 de diciembre de 2015, otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Buga Valle debidamente registrada en cuanto a precisar que el área total del predio es de CINCUENTA Y CINCO HECTAREAS DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (55 has, 2.632 Mts2) [...], compuesto de dos (2) porciones de terreno así: A) Una porción de terreno ubicada en jurisdicción de Riofrio Valle, de una extensión superficial de CUARENTA Y DOS HECTÁREAS CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS (42 Htas. 4.536 Mts2), [...]. B) Una porción de terreno ubicada en la jurisdicción de Yotoco Valle, de una extensión superficial de DOCE HECTÁREAS OCHO MIL NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (12 Has 8.096 Mts2), [...]"

En relación a la escritura 3213, se relaciona: en la cláusula séptima: "Que dicha escritura se hizo sin tenerse en cuenta que al efectuarse la venta, el vendedor señor Armando Arango Navia se reservaba la otra porción de terreno que aunque hace parte de la matrícula inmobiliaria 384-80415, se encuentra ubicada en jurisdicción de Yotoco Valle." y en la cláusula octava: "Que así mismo, se aclara la escritura número 3.213 del 29 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría Primera del Circulo de Guadalajara de Buga Valle, en cuanto que al efectuarse dicha venta, el vendedor señor ARMANDO ARANGO NAVIA se reserva una porción de terreno ubicada en jurisdicción de Yotoco Valle, de una extensión superficial de DOCE HECTÁREAS OCHO MIL NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (12 Has 8.096 Mts2), [...]"

Con la citada escritura No. 2133 de 08-08-2016 de la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, se protocolizó el certificado No. 77158550698938018709354 de fecha 13 de mayo de 2016 y la resolución No. 7689000042016 de fecha 5 de febrero de 2016, ambos emitidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC – de Buga, pero no se aportó licencia de subdivisión, ya que jurídicamente para hacer división de un predio y reservarse la parte restante, se debe solicitar la respectiva licencia ante la entidad

Hoja No. 5 - Auto No. 41 de 12-02-2018, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria número 384-80415 - Expediente 384AA-2018-05

competente (Curaduría o Planeación Municipal), motivo por el cual no era procedente la inscripción de la escritura en mención (No. 2133), la cual se efectuó por error involuntario del calificador.

Es de anotar, que la resolución No. 7689000042016 de fecha 5 de febrero de 2016, emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC – de Buga, ordena la inscripción en el catastro del Municipio de Yotoco, del predio La Carolina de propiedad del señor Armando Arango Navia, con área de 12 Hectáreas 8096 metros cuadrados.

Que analiza esta oficina que, cuando realizó la escritura 3213 de 2015, se debió efectuar una compraventa parcial para efectuar la segregación o subdivisión del predio transferido y la declaración de parte restante, ya que a pesar de que el bien inmueble se encuentra ubicado físicamente en dos jurisdicciones diferentes, jurídicamente está bajo un solo folio de matrícula, el 384-80415.

Que debido a que el predio que usted se reservó, ubicado en el Municipio de Yotoco, con área de 12 Hectáreas 8096 metros cuadrados, jurídicamente no está separado de la porción de terreno que se encuentra en el Municipio de Riofrio y que fue transferida a la sociedad El Golán S.A.S., mediante escritura 3213 de 2015, no es viable para esta oficina acceder a lo pretendido en su derecho de petición.

Que teniendo en cuenta los hechos enunciados, se hace necesario iniciar Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 384-80415, conforme al artículo 49 de la Ley 1579 de 2012."

Que se procedió a extraer del sistema una impresión del folio de matrícula inmobiliaria No. 384-80415, observando adicionalmente:

- Que el folio se encuentra actualmente en estado activo y posee nueve (9) anotaciones.
- Que tiene el código catastral No. 766160002000000010047000000000.
- Que en el campo "Descripción: Cabida y Linderos" se relaciona: *"(Se la matrícula 373-0063663 de Buga traslado que se hizo de la documentación) Predio rural, de una cabida de 71 Hts. 5.489 mts2. cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura 2407 de 29-10-96 Notaria 2 de Tuluá, Decreto 1711 de 06-07-84 artículo 11. Según escritura 3015 de 11-12-2015 Notaria 1 Guadalajara de Buga, el área actual del predio es de 42 Htrs 4.536 M2 o sea 424.536 M2, de conformidad con el certificado catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, protocoliza la resolución 76-616-0062-2015 del IGAC y certificado catastral 77259173345843617430602 de 09-12-2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.-".*

Hoja No. 6 - Auto No. 41 de 12-02-2018, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria número 384-80415 - Expediente 384AA-2018-05

- Que se describe en el encabezado del folio, un predio Rural, ubicado en la Vereda: Piedras, Municipio de Riofrio.
- Que en el campo "Dirección del Inmueble" aparece: "1) *La Carolina*" y "2) *Lote Corregimiento de Portugal de Piedras*".
- Que en la anotación No. 6 del folio aparece inscrita la resolución No. 160 de fecha 3 de octubre de 2008 del Municipio de Riofrio, con el turno 2009-4211 de fecha 22 de abril de 2009, resolución que fue registrada inicialmente en la anotación No. 4 con el mismo turno y fecha, quedando en medio de estas, la anotación No. 5 con el turno 2009-6273 de fecha 12 de junio de 2009, con el que se inscribió la escritura 2418 de fecha 31 de diciembre de 2008 de la Notaría Primera de Buga.
- Que en el comentario de la anotación No. 5 se relacionó: "[...] *trajo autorización s/g res. 160.043.24-1085 de 11-06-2009 Municipio de Riofrio-Valle.*".
- Que en la anotación No. 8 donde se inscribió la escritura No. 3213 del 29 de diciembre de 2015 de la Notaría Primera de Buga, con el acto de Compraventa, De: Arango Navia Armando, A: El Golán S.A.S., no aparece manifestación sobre la autorización de la compraventa por parte del Municipio de Riofrio. Se verificará en la carpeta de antecedentes si el Municipio de Riofrio la concedió.

Que al consultar nuevamente la carpeta de antecedentes del folio de matrícula inmobiliaria número **384-80415**, se observó:

Que no se encontró archivado documento alguno que soporte las anotaciones números 4 y 6 del folio, al parecer, debido a que la inscripción se efectuó en 693 matrículas, tal y como se puede observar al consultar el turno 2009-4211.

Que de la anotación No. 5 se halló la constancia de inscripción y/o formulario de calificación del turno 2009-6273 de fecha 12 de junio de 2009, con el que se registró la escritura No. 2418 de fecha 31 de diciembre de 2008 de la Notaría Primera de Buga. En la citada constancia también aparece la anotación No. 7 del folio de matrícula 384-45602, con el registro de la mencionada escritura 2418, por lo que se deduce que la escritura 2418 fue archivada en la carpeta de antecedentes del folio de matrícula inmobiliaria número 384-45602.

Que respecto de la anotación No. 7, se encontró tanto la constancia de inscripción y/o formulario de calificación del turno 2015-13126 de fecha 14 de diciembre de 2015, como la copia con destino a registro de la escritura No. 3015 de 11 de diciembre de 2015 de la Notaría Primera de Guadalajara de Buga.

Hoja No. 7 - Auto No. 41 de 12-02-2018, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria número 384-80415 - Expediente 384AA-2018-05

Que de la anotación No. 8, se halló la constancia de inscripción y/o formulario de calificación del turno 2016-112 de fecha 13 de enero de 2016 y la copia con destino a registro de la escritura No. 3213 del 29 de diciembre de 2015 de la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, a la cual se adjuntó como anexo, la copia de la resolución número 160040223 de fecha 5 de marzo de 2015 del Municipio de Riofrío.

Que también aparece archivada la constancia de inscripción y/o formulario de calificación del turno 2016-8894 de fecha 16 de agosto de 2016 y la copia con destino a registro de la escritura No. 2133 de fecha 8 de agosto de 2016 de la Notaría Primera de Guadalajara de Buga, que se inscribió en la anotación No. 9 del folio 384-80415.

Que se procedió a consultar en la carpeta de antecedentes del folio de matrícula inmobiliaria número **384-45602**, los soportes de la anotación No. 7, encontrando la constancia de inscripción y/o formulario de calificación del turno 2009-6273 de fecha 12 de junio de 2009, la copia con destino a registro de la escritura No. 2418 de fecha 31 de diciembre de 2008 de la Notaría Primera de Buga y la resolución No. 160043241085 de fecha 11 de junio de 2009 del Municipio de Riofrío, con la que se autorizó la adjudicación.

Que por todo lo enunciado anteriormente, se hace necesario iniciar Actuación Administrativa conforme a las normas de la Ley 1437 de 2011, Ley 1579 de 2012 y demás normas concordantes, tendiente a establecer la situación jurídica real del folio de matrícula inmobiliaria número 384-80415, citándose a las personas que puedan resultar afectadas y a las que se crean con derecho de intervenir, para ponerlas en conocimiento de la actuación administrativa iniciada.

Que el **artículo 49 de la ley 1579 de 2012** dispone que la matrícula inmobiliaria debe exhibir en todo momento el estado jurídico del respectivo bien y por tal motivo esta oficina evidencia la necesidad de iniciar la correspondiente actuación tendiente a demostrar la real situación jurídica del predio antes identificado, siguiendo el procedimiento que señala el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para las solicitudes particulares.

En mérito de lo expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Tuluá - Valle;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Iníciase Actuación Administrativa tendiente a establecer la situación jurídica real del folio de matrícula inmobiliaria número 384-80415.

Hoja No. 8 - Auto No. 41 de 12-02-2018, por el cual se da apertura a una Actuación Administrativa relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria número 384-80415 - Expediente 384AA-2018-05

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el contenido de este auto al señor Armando Arango Navia, al Representante Legal de la Sociedad El Golán S.A.S. y a todas las personas determinadas e indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en la presente actuación.

ARTÍCULO TERCERO: Remítase copia del presente auto al Comité para la Atención Integral a la Población Desplazada por la Violencia del Municipio de Riofrio, para los fines pertinentes.

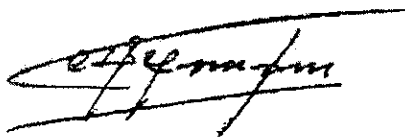
ARTÍCULO CUARTO: Bloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No. 384-80415, objeto de la presente actuación.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto no procede recurso alguno (Art. 75 del C.P.A.C.A.).

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto rige a partir de la fecha de su expedición y de él se conservará copia en la carpeta de antecedentes del mencionado bien.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Tuluá, a los doce (12) días del mes de febrero de 2018.



OSCAR JOSE MORENO PRENS
Registrador de Instrumentos Públicos de Tuluá – Valle