

RESOLUCION No. 178

(21-09-2016)

Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa iniciada sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-22875

Expediente No. **095-AA-2015-21**

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-párrafo 4 y 45 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y artículos 24 y 30 del Decreto 2163 del 17 de junio de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE:

En fecha 11 de noviembre de 2015 el Doctor ANDRES JIMENEZ LEGUIZAMON, actuando en nombre y representación de las señoras LUZ MARINA Y ROSALBA BARRERA PRECIADO identificadas con cédula de ciudadanía No. 41.787.449 y 35.477.388 respectivamente; presenta derecho de petición solicitando se dé inicio a actuación administrativa que permita establecer la real situación jurídica del predio identificado con folio de matrícula N. 095-22875.

Mediante Auto de fecha 02 de diciembre de 2015, se dio apertura a la actuación administrativa No. 095-AA-2015-21, con el objeto de determinar si el folio citado demostraba la verdadera y real situación del predio.

Se ordenó la notificación del mismo a los señores SALOMON BARRERA, LUIS FELIPE BARRERA, RAQUEL BARRERA, MAGDALENA BARRERA, JOSELYN BARRERA BERNAL, RITO ANTONIO BARRERA CARDENAS, NOLBERTO BARRERA PRECIADO, ROSALBA BARRERA PRECIADO, ANGELA PATRICIA BARRERA PRECIADO, JULIO ROBERTO BARRERA PRECIADO, ALBEIRO BARRERA PRECIADO, CARLOS ALBERTO BARRERA PRECIADO, MAURICIO BARRERA PRECIADO, LUZ MARINA BARRERA PRECIADO, MARIA ELBA BARRERA PRECIADO, AURELIANO BARRERA PRECIADO Y GLORIA CECILIA MORA, al igual que al peticionario Doctor ANDRES JIMENEZ LEGUIZAMON, actuación se surtió de acuerdo a lo exigido por el artículo 69

del C.P.A.C.A y se agotó el día 23 de diciembre de 2015, con la publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Posteriormente mediante auto de fecha 15 de abril de 2016, se ordenó vincular y notificar al señor LUIS EDUARDO ALVARADO LOZANO, en su calidad de acreedor hipotecario, y comunicar del inicio de la actuación al Juzgado 16 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, quien ordeno el registro de embargo al folio bajo estudio, procedimiento agotado con la notificación por aviso al señor LUIS EDUARDO ALVARADO LOZANO desfijado el 26 de abril de 2016, junto con la comunicación enviada al Despacho Judicial la cual fue entregada reposando en el expediente la certificación de Servicios Postales Nacionales S.A., De fecha 31 de mayo de 2016,

Vencido los términos de citación y notificación de los interesados 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:
- Copia anexa al derecho de petición de la escritura N.º 909 de 03 de octubre de 1905 Notaria Primera de Sogamoso.
 - Auto de fecha 02 de diciembre de 2015, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-22875.
 - Auto de fecha 15 de abril de 2016, mediante el cual se ordenó vincular y notificar al acreedor hipotecario señor LUIS EDUARDO ALVARADO LOZANO y comunicar al Juzgado 16 Civil de Descongestión.
 - Impresión de notificación en página web de fecha 23 de diciembre de 2015.
 - Notificación con aviso de fecha 20 de abril de 2016, con constancia de des fijación de fecha 26 de abril de 2016.
 - Certificación expedida por Servicios Postales Nacionales S.A. de fecha 31 de mayo de 2016.
 - Registro de la sentencia de fecha 13 de febrero de 1939 Juzgado 1º Civil del Circuito de Sogamoso, el cual reposa en el libro 1 A, Tomo 1, página 182V, partida 751 de esta oficina.
 - Copia simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-22875.
 - Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-22875.

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, circunstancia por la que se procedió a revisar los documentos sometidos al proceso de registro y sus respectivas tradiciones.

Es así como al realizar el estudio jurídico del folio de matrícula N. 095-22875, se evidencia que el mismo corresponde al predio rural denominado "LOTE", ubicado en la vereda Pedregal del Municipio de Sogamoso. Revisado el derecho de petición bajo estudio, se puede evidenciar que a lo largo del mismo se citan de manera numerada las falencias que a consideración del peticionario presenta el folio, este Despacho procederá entonces a pronunciarse al respecto en el mismo orden.

La primera de estas, considera el peticionario que se trata de la no identificación del folio de matrícula del cual fue segregado el predio que hoy se identifica con el N. 095-22875. Al respecto es necesario establecer que los folios de matrícula inmobiliaria fueron creados con base en lo dispuesto en el Decreto 1250 de 1970, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos para la época:

"ARTICULO 5o. <Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012> La matrícula es un folio destinado a un bien determinado, y se distinguirá con un código o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

ARTICULO 6o. <Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012> El folio de matrícula inmobiliaria señalará, además, con cifras distintivas, la oficina de registro, el Departamento o Territorio Nacional y el Municipio de la ubicación del bien, y la cédula catastral que corresponda a éste dentro del municipio respectivo.

Indicará, también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número o nombre, respectivamente, y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. Si existieren plano y descripción catastral, éstos se adosarán al folio, como parte integrante del mismo."

El folio de matrícula que hoy ocupa este estudio fue abierto el 07 de junio de 1982 con base en la adjudicación en sucesión hecha mediante sentencia de fecha 13 de febrero de 1939 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso, cuya inscripción se

encuentra en libros no en folios; por tal razón no es procedente determinar cuál es el folio matriz.

La segunda de las falencias de acuerdo a lo escrito por el peticionario, se refleja en el error del título registrado con ocasión a la adjudicación en sucesión de la señora TRANSITO HERNANDEZ DE BARRERA, pues a consideración de este no se trata de pleno dominio sino de derechos y acciones, siendo esto lo adquirido en escritura N. 909 de 03 de octubre de 1905 otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso, citada por el cómo tradición del predio.

Al respecto son dos las precisiones por hacer, la primera de estas con referencia a la Escritura N. 909 antes citada, pues una vez revisados los libros que reposan en el archivo de esta oficina para la época de otorgamiento del documento, no se encontró la correspondiente constancia de registro, de lo cual se puede concluir que no fue agotado dicho trámite.

Aun así sin el respectivo registro, este Despacho procedió a confrontar la copia de la citada escritura adjunta al derecho de petición con el registro de la sentencia de adjudicación en sucesión de la señora TRANSITO HERNANDEZ que reposa en el libro 1 A, tomo 1, página 182, partida 751, con el fin de corroborar la determinación del predio en cuanto a ubicación, nombre, área y linderos, encontrando que no existe plena concordancia de los predios citados en los dos títulos, pues no hay identidad en linderos, esto aunado a la falta de constancia de registro llevan a este Despacho a no considerar de validez que se cite como tradición de la señora HERNANDEZ este documento.

Adicionalmente y en gracia de discusión en ese documento se puede establecer que se trataría del pleno dominio de un predio pues reza: *"da en venta real y enajenación perpetua al segundo señor Barrera es a saber: un terreno ubicado en la vereda Pedregal de esta jurisdicción que hubo por compra a los señores JUAN DE DIOS TAVERA y MERCEDES MARIÑO y limitado así..."*

La segunda precisión con referencia a lo adjudicado en sucesión, pues una vez revisado el registro de la sentencia, se colige que se trata de pleno dominio, pues en la relación de activos se determina como *"otro lote situado en la vereda pedregal, punto la chiquera, habido durante el matrimonio con su esposo LUIS FELIPE BARRERA"* y en la adjudicación da a cada uno de los herederos una cuota sobre el mismo, por tanto es evidente que el registro se realizó de manera correcta.

Como tercera falencia considera el peticionario, las anotaciones 2, 3, 6, 7 y 8 deben registrarse como falsa tradición, pues en virtud a la escritura N. 909 esto fue lo adquirido por los adjudicatarios en la sucesión de la señora TRANSITO HERNANDEZ, a lo que este Despacho, de acuerdo a lo considerado en párrafos anteriores no accederá, pues las anotaciones reflejan los actos jurídicos que realmente corresponden, es decir, la enajenación de derechos de cuota.

Cuarta falencia, según el escribiente la anotación N. 9 corresponde a lo que en realidad debe ser la tradición del predio pues se trata de venta de gananciales o herenciales. Este Despacho dará claridad a este punto resaltando que el documento registrado en dicha anotación corresponde a la Escritura N. 53 de 11 de enero de 2001 otorgada en la Notaria Segunda de Sogamoso, en la cual los señores MARIA LUISA, FRANCISCO GABRIEL VANEGAS BARRERA, VITERMINA DEL CARMEN VANEGAS BARRERA DE ORDUZ, ROSA CECILIA BARRERA DE CALDERON Y EDUARDO BARRERA vendieron a favor de los señores ALBERTO BARRERA Y MARIA ROSELINA PRECIADO DE BARRERA la totalidad de su derecho de cuota adquirido en adjudicación en sucesión de la señora ESTHER CECILIA BARRERA DE VANEGAS (heredera de la señora TRANSITO HERNANDEZ) mediante sentencia de fecha 28 de julio de 1992 Juzgado Promiscuo de Familia de Sogamoso.

En el mismo documento las señoras: TILCIA JUDITH FERNANDEZ DE CHAPARRO Y LETY LIMBANIA FERNANDEZ DE GUTIERREZ vendieron a favor de los mismos compradores la totalidad de los derechos y acciones adquiridos en la sucesión ilíquida de su finada madre RAFAELA VANEGAS BARRERA, adjudicataria en la misma sucesión de la señora ESTHER BARRERA. Como se puede evidenciar, en las anotaciones se registran en debida manera los títulos otorgados en la escritura N. 53 antes citada.

Manifiesta el peticionario que en las anotaciones 12 y 13 se registra la escritura N. 1877 de 29 de diciembre de 2006 otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso, no es posible que con un solo documento se encuentre la venta de derechos de cuota y de derechos y acciones y así se registre, siendo tan diferentes registralmente, a lo cual este Despacho responderá en los siguientes términos:

Una vez revisada la Escritura N. 1877 antes citada, en ella se establece que los señores ALBERTO BARRERA, MARIA ROSELINA PRECIADO DE BARRERA, transfieren a título de venta a favor de: AURELIANO, MARIA ELBA, NORBERTO, JULIO ROBERTO, CARLOS ALBERTO, ROSALBA, ANGELA PATRICIA, MAURICIO, LUZ MARINA Y

ALBEIRO BARRERA PRECIADO (hijos de los vendedores), en ella se establece que el objeto de la venta se refiere a: *"la totalidad que le resta del derecho de cuota y la totalidad de los derechos y acciones que tienen sobre el siguiente predio... Este predio lo adquirieron los exponentes vendedores por compra que hicieron mediante la escritura pública N. 053 de 11 de enero de 2001 de la notaria segunda de Sogamoso, predio registrado al folio de matrícula inmobiliaria N. 095-22875"*, en tal virtud y siguiendo lo estipulado en el documento se realizó el registro en el folio de matrícula en dos anotaciones diferentes pues se trata de dos actos diferentes, la venta de derechos de cuota y la venta de derechos y acciones.

La quinta falencia de acuerdo a lo mencionado en el escrito se encuentra en la anotación N. 14 del folio de matrícula N. 095-22875, Escritura N. 263 de 28 de febrero de 2008 Notaria Primera de Sogamoso, al registrarse como si los vendedores señores: AURELIANO, MARIA ELBA, NORBERTO, CARLOS ALBERTO, ROSALBA, ANGELA PATRICIA, MAURICIO, LUZ MARINA Y ALBEIRO BARRERA PRECIADO, vendieran a favor de: GLORIA CECILIA MORA y JULIO ROBERTO BARRERA PRECIADO la totalidad de los derechos y acciones adquiridos mediante escritura N. 1877 antes citada, siendo lo correcto que CARLOS ALBERTO vende la totalidad y los demás parte.

Revisada la escritura N. 263 determina: *"venden de la siguiente forma CARLOS ALBERTO BARRERA PRECIADO la totalidad de los derechos y acciones adquiridos mediante la escritura relacionada en el segundo punto de esta escritura (N. 1877 de 29 de agosto de 2002-2006) y los restantes parte de los derechos y acciones adquiridos mediante la misma escritura"*, revisado el folio de matrícula inmobiliaria, se encuentra que la anotación 14 se registra como 0607 VENTA DERECHOS Y ACCIONES (CARLOS ALBERTO BARRERA PRECIADO VENDE LA TOLALIDAD Y LOS DEMAS PARTE), evidenciando que se inscribió el documento en debida forma, contrario a lo que quiere reflejar el peticionario.

La sexta falencia hace referencia al registro de la hipoteca sobre derechos y acciones en la anotación N. 15 de GLORIA CECILIA MORA y JULIO ROBERTO BARRERA PRECIADO a favor de LUIS EDUARDO LOZANO ALVARADO, pues a consideración del peticionario no era procedente por el solo hecho de tratarse de derechos y acciones y no recaer sobre un bien propio. Al respecto es de aclarar que la inscripción de hipotecas sobre derechos y acciones en esta oficina de Registro procedió hasta el 2010, año en el cual mediante concepto de la Superintendencia y orden de la registradora se dejaron de inscribir y procedía la devolución del documento.

Bajo este entendido, no es de competencia de esta seccional de registro proceder de oficio a la cancelación de esta inscripción, pues este es un procedimiento especial que se encuentra reglado en el artículo 2457 del Código Civil, sin que medien estos requisitos no es procedente su cancelación en el folio de matrícula.

“Artículo 2457. EVENTOS DE EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA.- La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.

Se extingue, así mismo por la resolución del derecho que la constituyo, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.

Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que tome razón el margen de la inscripción respectiva”.

La séptima y última de las falencias citadas por el apoderado judicial, concierne al registro del embargo ejecutivo con acción real sobre derechos y acciones, anotación N. 16 del folio de matrícula, bajo el argumento que al no ser procedente el registro de la hipoteca sobre derechos y acciones, no era posible la inscripción de la medida cautelar.

Como ya se manifestó en precedentes párrafos encontrándose debidamente registrada la escritura de constitución de hipoteca, al ingresar la orden de inscripción de la medida cautelar y corroborar que se trataba de la misma garantía en cuanto a predio, acreedor y deudores se procedió de conformidad; en tal virtud tampoco es procedente que este Despacho ordene de oficio la cancelación de esta anotación, pues para tal fin debe mediar orden judicial que así lo decida y se presente para registro para que en debida forma se agote este trámite, tal como lo consagra el artículo 62 de la ley 1579 de 2012.

“Artículo 62.- Procedencia de la cancelación: El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación”.

Bastan los precedentes argumentos para sostener la decisión de este Despacho de no acceder a ninguna de las peticiones presentadas por el Doctor ANDRES JIMENEZ LEGUIZAMON.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: No acceder a ninguna de las peticiones realizadas por el Doctor ANDRES JIMENEZ LEGUIZAMON, conforme a los considerandos de este proveído. Déjense las constancias del caso.

ARTICULO SEGUNDO: Notificar el contenido de la presente decisión a los señores SALOMON BARRERA, LUIS FELIPE BARRERA, RAQUEL BARRERA, MAGDALENA BARRERA, JOSELYN BARRERA BERNAL, RITO ANTONIO BARRERA CARDENAS, NOLBERTO BARRERA PRECIADO, ROSALBA BARRERA PRECIADO, ANGELA PATRICIA BARRERA PRECIADO, JULIO ROBERTO BARRERA PRECIADO, ALBEIRO BARRERA PRECIADO, CARLOS ALBERTO BARRERA PRECIADO, MAURICIO BARRERA PRECIADO, LUZ MARINA BARRERA PRECIADO, MARIA ELBA BARRERA PRECIADO, AURELIANO BARRERA PRECIADO Y GLORIA CECILIA MORA, al acreedor hipotecario señor LUIS EDUARDO LOZANO ALVARADO, junto con el peticionario, Doctor ANDRES JIMENEZ LEGUIZAMON, para lo cual se enviara citación para que acuda a diligencia de notificación personal a la carrera 8 N. 11-39 oficina 410 de Bogotá D.C. En caso de no ser posible su notificación personal esta se surtirá mediante aviso el cual se fijara en el área de caja de la oficina de registro por el término de cinco días, vencido este término se considera debidamente notificado al día siguiente del vencimiento de la fijación del aviso. (Esta notificación, se hará con los requisitos establecidos en los artículos 68 y 69 del Decreto 1437 del 2011).

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar de la presente decisión a los Juzgados Decimó Civil Municipal de Ejecución de Bogotá y Dieciséis Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, para que si lo considera pertinente se exprese al respecto.

ARTICULO CUARTO: 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, o quien haga sus veces, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la ley 1579 de 2012, 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).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Sogamoso, a los 12 días del mes de agosto de dos mil dieciséis (2016).

EL REGISTRADOR



LUIS ALBERTO LEON MEJIA



PROYECTO: ALEJANDRA PERILLA

(ESTA HOJA PERTENECE A LA RESOLUCION N. 178 DE 21-09-2016)