

RESOLUCIÓN N° 02
(FEBRERO 22 de 2021)

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA”

EXPEDIENTE N° 092-AA-2021-1

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA ROSA DE VITERBO

En ejercicio de las facultades legales y en especial de las conferidas por la ley 1579 de 2012, la ley 1437 de 20011, el decreto 2723 de 2104 del Ministerio de Justicia y del Derecho procede a resolver la Actuación administrativa Iniciada mediante auto 06 del 23/11/2016 y considerando que:

I. ANTECEDENTES

Que mediante Solicitud de fecha 21 de enero de 2021, radicado en esta oficina vía correo electrónico el día 21/1/2021, la señora GLORIA DEL CARMEN IBARRA CORREA, con C.C. N° 51.920.466 y dice que actúa como apoderada de la señora ANA MARIA GRANADOS DE JAIMES con C.C. N° 37.825.319 quien dice que funge como heredera de sus padres FELIX ABEL GRANADOS MORANTES Y BARBARA BECERRA, en vida identificados con C.C. N° 1.137.424 y 24.046.178 solicita iniciar Actuación Administrativa tendiente a Unificar los Folios de Matriculas Inmobiliarias No. 092-24812 y 092-26910 de conformidad con la disposición normativa contenida en el Artículo 54 de la Ley 1579 de 2012.

Mediante auto 01 de fecha 29/1/2021 este despacho resuelve, Iniciar Actuación Administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica de los inmuebles con folios de matrícula 092-24812 y 092-26910, y establecer la procedencia o no de la Petición.

En el auto se ordena notificar personalmente del inicio de esta actuación administrativa a las siguientes Personas: GLORIA DEL CARMEN IBARRA CORREA, con C.C. N° 51.920.466.

Este auto se notificó a la señora GLORIA DEL CARMEN IBARRA CORREA, vía electrónica el día 01/02/2021, y se fijó en la cartelera de la Oficina de registro el día 8/2/2021 hasta el día 12 del mismo mes y año, a la vez se solicitó publicación en la página de la SNR, la cual fue publicada el día 08/2/2021.

II. MEDIOS DE PRUEBA

1. Los antecedentes registrales que reposan en este despacho de en las carpetas con los folios de matrícula No 092-24812 y 092-26910.
2. Folios de matrícula Inmobiliaria No 092-24812 y 092-26910.
3. Copia de escritura 664 del 3/8/1925 de la Notaria 1ª de Santa rosa de Viterbo, registrada el 25-08-25 libro 1° . Folio 283 Partida 678, y copia de escritura 525 de fecha 4/9/19561 de la Notaria única de Santa Rosa de Viterbo, registrada el día 24-10-56 al libro 1° folio 225 partida 870.
4. Petición del solicitante, con sus anexos.
5. Poder.

III. ARGUMENTOS DEL SOLICITANTE

Dice la Solicitante: "PRIMERO: La señora ANA MARIA GRANADOS DE JAIMES, identificada con cedula de ciudadanía No. 37.825.319, es hija y heredera legítima del señor FELIX ABEL GRANADOS MORANTES y la señora BARBARA BECERRA (Q.E.P.D.), quienes en vida se identificaban con cédulas de ciudadanía No. 1.137.424 y 24.046.178 respectivamente. Lo cual la faculta para solicitar a través de la suscrita, el trámite administrativo tendiente a la Unificación de Folios de Matriculas Inmobiliarias No. 092-24812 y 092-26910. SEGUNDO: Mediante Escritura Publica No. 664 de fecha 03 de agosto de 1925, corrida ante la Notaria Primera (1) Principal de Santa Rosa de Viterbo, el señor RAMON HERNANDEZ (Q.E.P.D.) transfiere a título de venta al señor MARCO ANTONIO GRANADOS (Q.E.P.D.), el derecho real de dominio que tiene y ejerce sobre un predio de cuerpo cierto, con casas de rafa y teja y un horno, ubicado en la vereda Quebrada Arriba del Municipio de Santa Rosa de Viterbo, demarcado así: Por el pie y un costado con del comprador, por cabecera, con del vendedor; y por el ultimo con callejuela publica que conduce para el encimo. Cuya inscripción al nuevo sistema de registro data del 22 de junio de 2001, sobre el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 092- 24812 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, según certificado de libertad y tradición anexo. TERCERO: Con posterioridad cronológica al hecho anterior, mediante Escritura Publica No. 525 de fecha 04 de septiembre de 1956, corrida ante la Notaria Única de Santa Rosa de Viterbo, la señora MARGARITA GRANADOS MORANTES (Q.E.P.D.), transfirió a título de venta real y enajenación perpetua a favor de los señores FELIX ABEL GRANADOS MORANTES y BARBARA BECERRA (Q.E.P.D.), los derechos y acciones que le correspondieran o pudieren corresponderle de la herencia de sus finados padres MARCO ANTONIO GRANADOS y JULIA MORANTES, sucesión sin liquidación judicial, cuyos derechos y acciones se encuentran vinculados a un lote de terreno rural denominado "El Plátano", con parte de una casa de rafa y teja, ubicado en la vereda Quebrada Arriba de la jurisdicción de Santa Rosa de Viterbo, alinderado en particular así: Por el pie, con de BELARMINO TORRES, alambre al medio; por un costado, con del mismo comprador FELIX GRANADOS; por cabecera, con de herederos de RAMON HERNANDEZ, paredes al medio y por el ultimo costado, con de JESUS GRANADOS, piedras clavadas al medio, al primer linderero y queda encerrado. Cuya inscripción al nuevo sistema de registro data del 03 de septiembre de 2004, sobre el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 092-26910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Viterbo, el cual contiene la anotación de Título de Dominio Incompleto por Falsa Tradición, según certificado de libertad y tradición anexo. CUARTO: Una vez revisada la información catastral del inmueble denominado hoy en día como finca "El Plátano", ante la Oficina del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC) – UNIDAD OPERATIVA DE DUITAMA; inmueble que guarda plena identidad con las descripciones dadas en las Escrituras Públicas mencionadas en los considerandos Segundo y Tercero de esta solicitud, se logró constatar que el mismo se encuentra inscrito bajo la cedula catastral No. 156930003000000040065000000000, con un área de terreno de aproximadamente 7296 m², a nombre de los señores FELIX ABEL GRANADOS MORANTES y BARBARA BECERRA (Q.E.P.D.), cuyo Folio de Matricula Inmobiliaria corresponde al identificado como 092-26910, registrado con el Derecho Real de Dominio incompleto (Falsa Tradición) por no tener antecedente registral. QUINTO: No obstante lo anterior, al consultar ante la Oficina del INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC) – UNIDAD OPERATIVA DE DUITAMA, referente al predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 092-24812, se encontró que el mismo no se encuentra inscrito en la base de datos catastral y ello es así dado que el señor MARCO ANTONIO GRANADOS (Q.E.P.D.), abuelo paterno de mi poderdante y titular del Derecho Real de Dominio sobre el predio motivo de solicitud, nunca realizo el trámite pertinente para su inscripción en catastro. SEXTO: Por lo tanto y del análisis que se colige de los Folios inmobiliarios No. 092-24812 y 092- 26910 y sus correspondientes Escrituras Públicas No. 664 de fecha 03 de agosto de 1925 y 525 de fecha 04 de septiembre de 1956 corridas ante la Notaria Única de Santa Rosa de Viterbo, es de puntualizar que

Esta escritura textualmente y en algunos de sus apartes dice: “En Santa Rosa de V. a veinticinco de octubre de mil novecientos cincuenta y seis, se registra la escritura n° 525 del 4 de septiembre del presente año, otorgada en la Notaría Única de Sta Rosa de V. por la cual Margarita Granados, mujer mayor de edad, tar, 1416 sta Rosa de V. vendieron a los cónyuges entre sí Félix Granados y Bárbara Becerra, mayores de edad vecinos de Sta Rosa de V. ce, y tarj 1137424 y 2375, los derechos y acciones que tiene y le corresponde o puedan corresponderle a la vendedora de sus finados padres Marco Antonio Granados y Julia Morantes sucesión sin liquidar judicialmente vinculados dichos derechos y acciones en un lote de terreno denominado “El Platano” con parte de una casa de rafa y teja ubicado en la vereda de Quebrada arriba de esta jurisdicción y alinderado en particular así: por el pie con de Belarmino Flores, alambre al medio; por un costado con del mismo comprador, Félix Granados; por cabecera con herederos de Ramón Hernández, paredes al medio; y por último costado con de Jesús Granados, piedras clavadas al medio, al primer lindero y queda encerrado...”

Para proceder a tomar una decisión de la petición que es objeto de actuación administrativa debemos tener en cuenta la normatividad que rige la materia como es el artículo 54 de la ley 1579 de 2012 que indica: “UNIFICACIÓN DE FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro”.

Ante una posible duplicidad de folios de matrícula inmobiliaria el registrador procederá a hacer un estudio de los documentos que reposan en registro de los inmuebles objeto de solicitud de unificación, donde se debe establecer que los inmuebles en el folio cuentan con la misma descripción de sus linderos en todos sus puntos cardinales y cabida; debe existir coincidencia en la cadena traditicia del inmueble esto es que provienen del mismo título traditicio de dominio y que exista certeza que el inmueble tiene un único titular del derecho de dominio, esto es que exista la misma identidad documental de los inmuebles objeto de unificación, de no ser así no será posible unificar los folios de matrícula ya que el registrador debe tener en cuenta la documentación que se encuentra en archivos de la oficina de registro.

La unificación de folios se produce cuando se tiene conocimiento de la existencia de dos o más folios de matrícula sobre un mismo inmueble situación que genera una duplicidad de matrícula y para que exista esta duplicidad, requiere de unos elementos que son: que los linderos anotados en ambos folios coincidan en todos y cada uno de sus puntos cardinales y que exista certeza de un único titular de derecho sobre dicho predio

De la anterior información podemos enfatizar que la ubicación de los inmuebles es la misma, se encuentran en el municipio de Santa Rosa de Viterbo vereda Quebrada Arriba, pero el inmueble con folio de matrícula 092-24812 no se identifica con ningún nombre, y el folio de matrícula 092-26910 dice que el inmueble se denomina “El Plátano” no siendo congruente su identificación en cuanto al nombre. Comparados los linderos de los inmuebles si bien es cierto que existen algunas similitudes no coinciden en su totalidad por lo que para registro no hay certeza que sea el mismo inmueble. La tradición y propiedad del inmueble en el folio de matrícula 092-24812 en su primera anotación (01) se inscribe la ESCRITURA 664 DEL 3/8/1925 DE LA NOTARIA 1 DE SANTA ROSA DE VITERBO ESPECIFICACIÓN : modo de adquisición 101 compraventa donde vende: HERNANDEZ RAMON y compra GRANADOS MARCO A. sin citar más tradición, y el folio de matrícula 092-26910, correspondiendo al inmueble denominado “El Plátano”, y en su primera anotación (01) SE INSCRIBE LA ESCRITURA 525 DEL 4/9/1956 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE VITERBO, ESPECIFICACION FALSA TRADICIÓN: COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES (SUCESION ILIQUIDA DE GRANADOS MARCO ANTONIO Y MORANTES JULIO) FALSA TRADICION DE: GRANADOS MARGARITA A: BECERRA BARBARA Y GRANADOS FELIX.

se trata de un mismo inmueble tipo rural, ubicado en la vereda Quebrada Arriba del Municipio de Santa Rosa de Viterbo, hoy en día denominado como finca “El Plátano”, el cual fue adquirido como un cuerpo cierto con todas sus anexidades, usos y costumbres. Razón por la cual, el Folio de Matricula No. 092-26910 no debió ser creado teniendo como base registral la Escritura Publica No. 525 de fecha 04 de septiembre de 1956 corridas ante la Notaria Única de Santa Rosa de Viterbo, habida cuenta que sobre el mismo predio tantas veces mencionado, ya existía un registro con buen antecedente de tradición correspondiente al Folio Inmobiliario No. 092-24812. SEPTIMO: Por lo tanto, la anotación de adquisición de derechos herenciales por parte de los señores FELIX ABEL GRANADOS MORANTES y BARBARA BECERRA (Q.E.P.D.), registrada con Falsa Tradición sobre el Folio Inmobiliario No. 092-26910, debió ser inscrita sobre el Folio Inmobiliario No. 092-24812 creado con anterioridad, habida cuenta que se trata de un mismo inmueble del cual ya contaba con antecedente registral”.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En atención a esta solicitud el despacho inicio actuación administrativa tendiente a clarificar la realidad jurídica de los inmuebles y confrontando los documentos inscritos en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria se procede a hacer un estudio y análisis de los folios de matrícula 092-24812 y 092-26910 objeto de solicitud de unificación y se evidencia:

PRIMERO: EL FOLIO DE MATRÍCULA 092-24812 INDICA QUE FUE ABIERTO el 22/6/2001, CORRESPONDIENDO AL INMUEBLE UBICADO EN SANTA ROSA DE VITERBO VEREDA QUEBRADA ARRIBA , Y EN SU PRIMERA ANOTACIÓN (01) SE REGISTRÓ LA ESCRITURA 664 DEL 3/8/1925 DE LA NOTARIA 1 DE SANTA ROSA DE VITERBO ESPECIFICACIÓN : modo de adquisición 101 compraventa donde vende: HERNANDEZ RAMON y compra GRANADOS MARCO A.

La inscripción de este documento en antiguo sistema se dio el día 25-08-25 al libro 1º . Folio 283 Partida 678.

Se revisa el libro de antiguo sistema donde aparece el registro de la escritura 664 DEL 3/8/1925, (libro 1 folio 283 partida 678) donde textualmente dice: “numero seiscientos setenta y ocho (678). En Santa Rosa a veinticinco de agosto de mil novecientos veinticinco, se registra la copia de la escritura numero seiscientos sesenta y cuatro de fecha tres de este mes, hecha en la notaría primera de este circuito, por el cual, el señor Ramón Hernández vende , por cincuenta pesos (\$50), a Marco A. granados, vecinos de esta ciudad, un terreno con casas de rafa y teja ubicado en la vereda de quebrada arriba de esta jurisdicción demarcado así: por el pie y un costado con del comprador; cabecera con del vendedor, tapias al medio; y por último, con callejuela para el Encino.

SEGUNDO: EL FOLIO DE MATRÍCULA 092-26910 INDICA QUE FUE ABIERTO EL 3/9/2004, CORRESPONDIENDO AL INMUEBLE DENOMINADO “EL PLATANO” UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE VITERBO VEREDA QUEBRADA ARRIBA, Y EN SU PRIMERA ANOTACION (01) SE INSCRIBE LA ESCRITURA 525 DEL 4/9/1956 DE LA NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE VITERBO, ESPECIFICACION FALSA TRADICIÓN: COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES (SUCESION ILIQUIDA DE GRANADOS MARCO ANTONIO Y MORANTES JULIO) FALSA TRADICION DE: GRANADOS MARGARITA A: BECERRA BARBARA Y GRANADOS FELIX :

La inscripción de este documento en antiguo sistema se fue día 24-10-56 al libro 1º . Folio 225 Partida 870.

CUARTO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, ante el registrador de instrumentos públicos seccional de Santa Rosa de Viterbo y/o el de apelación ante la subdirección de apoyo registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, de acuerdo al artículo 74, 76 de la ley 1437 de 2011, y decreto 2163 de 2011.

QUINTO: DESBLOQUEAR los folios de matrícula No 092-24812 y 092-26910, una vez en firme este acto administrativo.

SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.

NOTIFIQUESE. COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Santa Rosa de Viterbo a los 22 días del mes de Febrero de 2021.



LUIS FRANCISCO SILVA CASTRO
Registrador seccional ORIP
Santa Rosa de Viterbo