

RESOLUCION No. 053

14 MAR 2024

**“POR LA CUAL ORDENA LA ANULACION DE LOS FOLIOS DE MATRICULA
INMOBILIARIA 070-206983, 070-206984, Y 070-206985**

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere en los artículos 59 y 60 inciso 2° de la Ley 1579 de 2012, 22 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante oficio de fecha 22/025/2021 con número de radicación 0702021ER00529 La Notaria Cuarta de Tunja presentó un derecho de petición por medio del cual informó a la ORIP Tunja una posible duplicidad indicando:

Primero: Mediante Escritura Publica Numero 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta (4) del Circulo de Tunja (Boyacá) la Constructora ANCLA CONSTRUCTORES LTDA, constituyo Reglamento de Propiedad Horizontal de tres viviendas que hacen parte del Conjunto 2 "urbanización Pontezuela " ubicado e n la Calle 7 B N° 4-35 del municipio de Villa de Leyva, construidas sobre el lote de terreno con Matricula Inmobiliaria 070-201463, registro que se llevó a cabo el 6 de octubre de 2014 creándose las matrículas: 070- 206983 (Casa 1), 070-206984 (Casa 2) y 070-206985 (Casa 3) .

Segundo: Igualmente mediante Escritura Publica Numero 1966 de fecha 12/08/2015 otorgada en la Notaria Cuarta (4) del Circulo de Tunja (Boyacá) la Constructora ANCLA CONSTRUCTORES LTDA, nuevamente constituye Reglamento de Propiedad Horizontal de tres viviendas que hacen parte del Conjunto 2 "Urbanización Pontezuela " ubicado en la Calle 7 B N° 4-35 del municipio de Villa de Leyva, construidas sobre el

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja-Boyacá**

Dirección: Carrera 11 N. 20-41

E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co |

lote de terreno con Matricula Inmobiliaria 070-201463, registro que se llevó a cabo el 14 de agosto 2015 creándose las matrículas 070- 211584 (Casa 1), 070-211585 (Casa 2) y 070-211586 (Casa 3).

Tercero: del mismo modo informó que los folios de matrícula 070- 211584 (Casa 1), 070-211585 (Casa 2) y 070-211586 (Casa 3) fueron objeto de compraventa.

Cuarto: No obstante haberse realizado la enajenación de las unidades de dominio particular, generados con la inscripción en el registro de la escritura 1966 de fecha 12/08/2015 otorgada en la Notaria Cuarta (4) del Circulo de Tunja (Boyacá), es decir los inmuebles identificados con folio de matrícula 070- 211584 (Casa 1), 070-211585 (Casa 2) y 070-211586 (Casa 3), se realizaron el registro de medidas cautelares respecto de los inmuebles generados con ocasión de la inscripción en el registro de la escritura 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta (4) del Circulo de Tunja, respecto de los folios de matrícula inmobiliaria: 070- 206983 (Casa 1), 070-206984 así:

Folio de matrícula inmobiliaria 070- 206983 (Casa 1), fue objeto de embargo por acción personal; dentro del proceso 2017-0082 del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Tunja y El 070-206984 (Casa 2) fue objeto de embargo por acción personal dentro de proceso 2017-0027 y un embargo de jurisdicción coactiva expediente 2019-01115 por parte de la DIAN.

SITUACION FACTICA DE LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA

FOLIODE MATRICULA 070-201463

En principio se debe indicar que este folio corresponde al folio matriz, respecto del cual se realizó la constitución del reglamento de propiedad horizontal, ahora bien para el caso en particular se debe señalar que:

Ahora bien consultado el sistema de información registralo SIR se observa que este folio fue abierto el 01/10/2013, en la actualidad publicita cinco anotaciones de las que se extrae que el titular de derecho real de dominio era la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA. E identifica un ubicado en el Municipio de Villa de Leyva, Vereda Centro, denominado Lote 2, con área de 400 m2

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja-Boyacá**

Dirección: Carrera 11 N. 20-41

E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co }

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 21

03 - 12 - 2020

En la Segunda anotación se publicita la inscripción en el registro de la escritura Publica N° 2334 de fecha 18/09/2013 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja del Círculo de Tunja cuyo acto escriturario consistió el desenglobe realizado por la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA, registrado el 3/09//2013.

En la Anotación tercera se publicita la inscripción en el registro de la Escritura Pública Número 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta (4) del Círculo de Tunja (Boyacá) registrada el 25/09/2014 mediante turno de radicación de documentos 2014-0270-6- 13879 por medio de la la Constructora ANCLA CONSTRUCTORES LTDA, constituyó Reglamento de Propiedad Horizontal dando origen a los folios de matrícula inmobiliaria las matriculas 070- 206983 (Casa 1), 070-206984 (Casa 2) y 070-206985 (Casa 3) registrado mediante el turno de radicación N° 2014-070-6-13879.

En la Anotación Cuarta se publicita la inscripción en el registro de la Escritura Publica Numero 1966 de fecha 12/08/2015 otorgada en la Notaria Cuarta (4) del Circulo de Tunja (Boyacá) registrada el 14/08/2015 mediante turno de radicación de documentos 2015-070-6-11483 por medio de la cual SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORES LTDA,, constituyó nuevamente el reglamento de propiedad Horizontal la cual dio origen a tres nuevos folios de matrícula inmobiliaria así: 070- 211584(Casa 1), 070-211585 (Casa 2) y 070-211586 (Casa 3).

Folio de matrícula inmobiliaria 070-206983

Este folio nació a la vida jurídica con ocasión de la inscripción en el registro de la escritura Publica N° 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja del Círculo de Tunja el día 14/10/2014 cuyo acto escriturario consistió la Constitución de la Propiedad Horizontal realizada por la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA, registrado el 06/10/2014, mediante turno de radicación 2014-070-6-13879. donde el titular de derecho real de dominio es la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA.

Este predio identifica un inmueble ubicado en el Municipio de Villa de Leyva, Vereda Centro con nomenclatura CALLE 7 B # 4 - 35 CONJUNTO 2 " URBANIZACION PONTEZUELA " CASA 1 con área de 116.56M2 coeficiente de propiedad 33.22%, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura 2509, 2014/09/25, Notaria Cuarta Tunja.

En la Segunda Anotación Publicita la Escritura con la cual se dio apertura al folio.es decir la escritura 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja

La Anotación Cuarta publicita un embargo de acción personal ordenado mediante oficio N° 755 del 11/07/2017 por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Tunja dentro del proceso N° 2017-82 cuyo demandante es Suarez Tovar Gustavo contra SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA registrado el 26/07/2017 mediante el turno de radicación N° 2017-070-6-10898.

Folio de matricula inmobiliaria 070-206984

Este folio fue creado 14/10/2014 con ocasión de la inscripción en el registro de la escritura Publica N° 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja del Círculo de Tunja por medio de la cual se realizo la Constitución de Régimen de la Propiedad Horizontal realizada por la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA, registrado el 06/10/2014, mediante turno de radicación 2014-070-6-13879 .

Dicho folio en la actualidad publicita cinco anotaciones de las cuales para el presente asunto se extrae que el titular de derecho real de dominio es la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA. E identifica un predio ubicado en el Municipio de Villa de Leyva, Vereda Centro, denominado CALLE 7 B # 4 - 35 CONJUNTO 2 " URBANIZACION PONTEZUELA " CASA 2 con área de 116.56m2 coeficiente de propiedad 33.08% cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura 2509, 2014/09/25, Notaria Cuarta Tunja,

La segunda anotación publicitada corresponde a la inscripción en el registro de la escritura 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja, la cual corresponde al título originario del FMI

La Anotación Cuarta publicita la inscripción en el registro de la medida cautelar de embargo de acción personal ordenada mediante oficio N° 161 de 02/08/2017 por el Juzgado Civil Municipal de Pequeñas Causas y competencias Múltiples de Tunja dentro del proceso N° 2017-27 cuyo demandante es Rodríguez López Hasbleydi contra SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA registrado el 15/08/2017 mediante el turno de radicación N° 2017070-6-11898.

La Anotación quinta Publicita la inscripción en el registro de la medida cautelar de embargo Coactivo ordenado mediante la Resolución 20200205000003 de fecha

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja-Boyacá**

Dirección: Carrera 11 N. 20-41

E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co |

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 21

03 - 12 - 2020

29/01/2020 expedida por La DIAN dentro del Expediente N° 201901115 contra La SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTOR registrado el 31/01/2020 mediante el turno 2020-070-6-1299.

Folio de matricula inmobiliaria 070-206985,

Es te folio fue abierto el 14/10/2014 con ocasión de la inscripción en el registro de la escritura Publica N° 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja del Circulo de Tunja cuyo acto escriturario consistió la Constitución de la Propiedad Horizontal realizada por la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA, registrado el 06/10/2014, mediante turno de radicación 2014-070-6-13879.

Este folio en la actualidad publicita cinco anotaciones donde el titular de derecho real de dominio es la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA. Hace referencia a un predio ubicado en el Municipio de Villa de Leyva, Vereda Centro, denominado CALLE 7 B # 4 - 35 CONJUNTO 3 " URBANIZACION PONTEZUELA " casa 2 con área de 119.18m2 coeficiente de propiedad 33.70% cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura 2509, 2014/09/25, Notaria Cuarta Tunja.

En la Segunda Anotación Publicita la Escritura con la cual se dio apertura al folio.

Este folio de matrícula no ha sido objeto de ninguna transferencia de dominio, por lo que en la actualidad figura como propietaria SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA

Folio de matricula inmobiliaria 070-211584

Este folio fue abierto el 18/08/2015 con ocasión de la inscripción en el registro la escritura Publica N° 1966 de fecha 12/08/2015 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja del Circulo de Tunja cuyo acto escriturario consistió la Constitución de la Propiedad Horizontal realizada por la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA, registrado el 14/08/2015, la cual fue registrada mediante turno de radicación 2015-070-6-11483

El folio de matrícula identifica a un predio ubicado en el Municipio de Villa de Leyva, Vereda Centro, denominado CALLE 7 B # 4 - 35 CONJUNTO 2" URBANIZACION PONTEZUELA " CASA N° 1 con área de 116.56M2 y construcción de 132.86 coeficiente de propiedad 33.22%, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura 1966, 2015/08/12, Notaria Cuarta Tunja.

Verificado el mismo se observa que en la actualidad publicita cinco anotaciones de donde se concluye que el titular de derecho real de dominio es la El Banco Davivienda.

En la Segunda Anotación Publicita la Escritura con la cual se dio apertura al folio.

En la Anotación Cuarta publicita la inscripción en el registro de Escritura Publica N° 1635 del 08/09/2016 Otorgada en la Notaria Tercera de Tunja registrada el 08/09/2016 mediante el turno de radicación N° 2016-070-6-13714. Contentiva del acto de la compraventa suscrita por a Sociedad Ancla Constructores Ltda en favor del Banco Davivienda

La Anotación Quinta publicita compraventa suscrita por el Banco Davivienda con el Banco de Bogotá realizada mediante la Escritura Publica N° 715 del 13/08/2020 Otorgada en la Notaria Primera de Tunja registrada el 13/08/2020 mediante el turno de radicación N° 2020-070-6-7379.

Folio de matricula inmobiliaria 070-211585

Este folio fue abierto el 18/08/2015 con ocasión de la inscripción en el registro la escritura Publica N° 1966 de fecha 12/08/2015 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja del Círculo de Tunja cuyo acto escriturario consistió la Constitución de la Propiedad Horizontal realizada por la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA, registrado el 14/08/2015, la cual fue registrada mediante turno de radicación 2015-070-6-11483

El folio de matrícula identifica un predio ubicado en el Municipio de Villa de Leyva, Vereda Centro, denominado CALLE 7 B # 4 - 35 CONJUNTO 2" URBANIZACION PONTEZUELA " CASA N° 2 con área de 116.56M2 y construcción de 132.30 M2 coeficiente de propiedad 33.08%, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura 1966, 2015/08/12, Notaria Cuarta Tunja.

Verificado el mismo que en la actualidad publicita cuatro anotaciones donde el titular de derecho real de dominio es la BRICEÑO SAAVEDRA NUBIA STELLA.

La Segunda Anotación Publicita la Escritura con la cual se dio apertura al folio.

La Anotación Tres publicita la inscripción en el registro de Escritura Publica N° 459 del 01/03/2016 Otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja registrada el 01/03/2016 mediante el turno de radicación N° 2016-070-6-3196. Contentiva del contrato de compraventa suscrito por La Sociedad Ancla Constructores Ltda con BRICEÑO

SAAVEDRA NUBIA STELLA

Folio de matricula inmobiliaria 070-211586.

Este folio fue abierto el 18/08/2015 con ocasión de la inscripción en el registro la escritura Publica N° 1966 de fecha 12/08/2015 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja del Círculo de Tunja cuyo acto escriturario consistió la Constitución de la Propiedad Horizontal realizada por la SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORA, registrado el 14/08/2015, la cual fue registrada mediante turno de radicación 2015-070-6-11483

Publicita siete anotaciones donde el titular de derecho real de dominio son BARRERA SANCHEZ OLGA ESPERANZA Y BELLO GUALTEROS JOSE IGANCIO de las que se extrae que

Este folio de matricula identifica a un predio ubicado en el Municipio de Villa de Leyva, Vereda Centro, denominado CALLE 7 B # 4 - 35 CONJUNTO 2 " URBANIZACION PONTEZUELA " CASA N° 3 con área de 119.18 M2 y construcción de 134.83 M2 coeficiente de propiedad 33.70%, cuyos linderos y demás especificaciones obran en Escritura 1966, 2015/08/12, Notaria Cuarta Tunja.

En la Segunda Anotación Publicita la Escritura con la cual se dio apertura al folio. La Anotación Cuarta publicita la inscripción en el registro de Escritura Publica N°1794 del 27/09/2016 Otorgada en la Notaria Tercera de Tunja registrada el 11/11/2016 mediante el turno de radicación 2016-070-6-17674. Por medio de la cual la Sociedad Ancla Constructores Ltda. vende a BARRIAS SAS el inmueble la cual fue registrada el 11/11/2016 mediante el turno de radicación 2016-070-6-17674.

Posteriormente en la Anotación Quinta publicita compraventa suscrita por BARRIAS SAS con BARRERA SANCHEZ OLGA ESPERANZA Y BELLO GUALTEROS JOSE IGNACIO, realizada mediante la Escritura Publica N° 366 del 24/10/2020 Otorgada en la Notaria única de Villa de Leyva registrada el 30810/2020 mediante el turno de radicación 2020-070-6-10226.

CONSIDERACIONES

El registro de la propiedad inmueble, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir de medio de tradición de los bienes y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, y de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o les imponen gravámenes o limitaciones, es reglado y se orienta por unos Principios como el de legalidad, legitimación y publicidad.

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.

Es preciso señalar que el registro por si solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales o administrativas, es claro que la tradición de los inmuebles no depende de los actos del registrador, sino que surgen de la ley que los ha consagrado.

art. 59 de la ley 1579 de 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

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja-Boyacá**

Dirección: Carrera 11 N. 20-41

E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co |

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.

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

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.

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 de acuerdo con el estudio de los folios de matrícula antes indicado se puede concluir que SOCIEDAD ANCLA CONSTRUCTORES LTDA no realizó ningún acto de transferencia sobre los predios con matrícula inmobiliaria 070-206983, 070 - 206984 y 070-206984. No obstante, se registraron medidas cautelares posteriores respecto de los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria 070-206983 y 070-206984

Ahora bien en lo atinente a los requisitos de legalidad de las escrituras públicas registradas, y que dieron origen a la duplicidad de folios de matrícula inmobiliaria se tiene que :

La Ley 1579 de 2012, en sus artículos 3, literal d), 16, establece:

"Artículo 3 literal d: "Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción:"

Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

Parágrafo 1°. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico

Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro...”

De igual modo, realizado nuevamente el estudio jurídico la Escritura Publica N° 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja, a efecto de determinar si la misma cumple con los requisitos de legalidad necesarios para la inscripción en el registro de se encontró lo siguiente:

El Art. 5 numeral 8 de la Ley 675 de 2001 : que toda escritura pública que contenga la constitución de un reglamento de propiedad horizontal deberá contener una cláusula que señale las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto. Revisada dicha escritura se establece que la misma adolece de este requisito por lo que esta escritura debía ser objeto de inadmisión en el registro mediante nota devolutiva.

Igualmente, se observa que La Licencia de urbanismo protocolizada en el título escriturario, esto es la otorgada mediante la Resolución 093 del 17/09/2014 por la Secretaria de Planeación Municipal de Villa de Leyva, en su en el numeral primero de su parte resolutive hace referencia al folio de matrícula inmobiliaria 070-201464. Folio de matrícula diferente al cual hace alusión el texto de la Escritura Publica en cual corresponde al FMI070-201463.

Por lo anterior, es claro, que dadas las inconsistencias presentadas no era viable la inscripción en el registro de la escritura pública 2509 de 2014 de la Notaría Cuarta de Tunja inscripción.

De otra parte, realizado el estudio jurídico de la escritura pública el N° 1966 del 12/08/2015 otorgada por la Notaria Segunda de Tunja encontró que

Dicha escritura cumple con los requisitos de legalidad del documento, dado que a diferencia de la anterior, en este título escriturario si fueron incluidas las condiciones y especificaciones de la construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Adicionalmente fue protocolizada la Resolución N° 01 de fecha 23/7/2015 proferida por la Secretaria de Planeación de Villa de Leyva por medio de la cual se aclara la Resolución 93 del 17/09/2014 Licencia de Urbanismo, en cuanto el número de

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja-Boyacá**

Dirección: Carrera 11 N. 20-41

E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co |

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 21

03 - 12 - 2020

matrícula Inmobiliaria del predio objeto de dicha licencia. Documento

Lo que resulta evidente advertir es que al momento de realizar la segunda escritura, es decir la E.P. 1966 del 12/08/2015 otorgada por la Notaria Segunda de Tunja y al momento de realizar el estudio jurídico del documento por parte del Calificador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no fue verificada la situación jurídica del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 070-201463, el cual publicitaba la constitución del reglamento de Propiedad Horizontal con la apertura de tres matriculas inmobiliaria, omisión que sin lugar a dudas genero la situación que nos ocupa.

De otra parte, se tiene que, dada la inscripción en el registro de medidas cautelares que se publicitan en los folios de matrícula inmobiliaria abiertos con ocasión de la inscripción en el registro de la escritura pública 2509 de fecha 25/09/2014 otorgada en la Notaria Cuarta de Tunja, esto es los folios de matrícula inmobiliaria 070-206983 y 070-206984. Es preciso recordar que el registro por si solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales o administrativas, es claro que la tradición de los inmuebles no dependen de los actos del registrador, sino que surgen de la ley que los ha consagrado.

Los títulos llevados a las oficinas de registro de instrumentos públicos, deben ser válidos para que accedan al registro.

Es conveniente indicar 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.

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

Por otra parte es importante precisar que las medidas cautelares son mecanismos que permiten salvaguardar un derecho o asegurar el cumplimiento de una obligación dentro del marco de un proceso judicial o administrativo en curso. Aquellas que recaen sobre inmuebles, están sujetas a registro en su respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

El registro y cancelación de estas medidas se encuentra regulado en las normas procesales aplicables a cada caso y en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Es así como uno de los requisitos para la inscripción del embargo es la señalada en el artículo 593 inciso 2 del Código del Código General del Proceso vigente para la fecha, el cual señala:

*“Si algún bien no pertenece al afectado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; **si lo registra, este de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo.** Cuando el bien esté siendo perseguido para hacer efectiva la garantía real, deberá aplicarse lo dispuesto en el numeral 2 del artículo.”*

A su vez el artículo 597 ibidem, dispone los casos en los que se levantan el embargo y el secuestro, siendo uno de ellos, el señalado en el numeral 7º:

*“Si se trata de embargo sujeto a registro, cuando del certificado del registrador aparezca que **la parte contra quien se profirió la medida no es la titular del dominio del respectivo bien,** sin perjuicio de lo establecido para la efectividad de la garantía hipotecaria o prendaria”.*

Es claro que estas condiciones que señala la ley, tienen como propósito que los efectos de las medidas cautelares inscritas a nombre de quien no es propietario del inmueble, no se conviertan en estériles cargas para los afectados por ellas, en este caso para el verdadero propietario, quien, por la inscripción de una medida cautelar a nombre del antiguo titular del predio, se encuentra inmerso en actuaciones procesales que nada tienen que ver con las obligaciones adquiridas por este y para los demandantes ya que la inscripción es totalmente nugatoria, si se tiene en cuenta que no pueden hacer efectiva la garantía por no pertenecer el inmueble al deudor.

Recordemos que el objetivo principal del embargo es garantizar que el deudor cumpla la obligación o pague la deuda a favor del acreedor. Inmovilizar los bienes del deudor asegura que lo embargado pueda ser utilizado para satisfacer tal obligación o deuda

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.

Por último se debe señalar que el Art. 60 de la Ley 1579/2012 establece:

“Artículo 60. Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.”
(Subrayado fuera del texto)

A su vez el Art. 54 de la norma ídem indica:

“Artículo 54. 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.”

En este contexto, es claro que en el presente caso se esta ante dos situaciones jurídicas, diferentes así:

La primera generada con ocasión de la inscripción en el registro de la escritura pública 2509 de 2014 de la Notaría Cuarta de Tunja inscripción, la cual, como ya se indicó, carecía de los requisitos de legalidad necesarios para su inscripción, lo cual dio origen a la apertura de los folios de matrícula 070-20683, 070-206984 y 070-206985.

Y la segunda consistente en la inscripción en el registro de las medidas cautelares publicitadas en los folios de matrícula 070-20683, 070-206984.

Aunado a lo anterior se tiene que mediante oficio No. 12272555-02325 de fecha 24 de Octubre de 2022, el cual fue radicado en la ORIP Tunja el día 24/10/2022 la DIAN solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja:

“Dado el proceso administrativo llevado por esta Seccional contra la sociedad ANCLA

CONSTRUCTORES SA, nos permitimos solicitarle de forma respetuosa la Anulación de las matriculas inmobiliarias contenidas en la escritura pública 2509 de septiembre 25 de 2014 ya que se puede evidenciar que están viciadas de nulidad"

En este contexto y dadas las consideraciones realizadas, y la solicitud elevada por la Dirección Nacional de Impuestos y Aduanas nacionales DIAN se hace necesario ordenar la anulación de los folios de matrícula inmobiliaria 070-20683, 070-206984 y 070-206985. Y como consecuencia notificar la presente resolución a los Juzgados Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Tunja, al Juzgado Primero Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Tunja y a la DIAN para lo de su competencia.

En mérito de lo expuesto la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Tunja

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR la anulación de los folios de matrícula inmobiliaria 070-20683, 070-206984 y 070-206985, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Notificar personalmente la presente resolución al Representante Legal de **ANCLA CONSTRUCTORES** en la Avenida Universitaria No. 42 A -100 de la ciudad de Tunja correo electrónico carlosrestrepo@msm.com por ser las direcciones indicadas en los títulos escriturarios, al **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE TUNJA** al correo electrónico i04cmpaltun@cendoj.ramajudicial.gov.co.
DIRECCIÓN NACIONAL DE IMPUESTO Y ADUANAS NACIONALES (DIAN) Calle 20 # 9-40 Piso 1 y al correo electrónico yrodriguez@bian.gov.co y al **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE TUNJA** correo electrónico i01pqccmtun@cendoisamajudicial.gov.co y a la **NOTARIA CUARTA DE TUNJA** al correo electrónico notariacuartadetunja@gmail.com de conformidad con lo establecido en los Art. 67 y ss del CPACA de no ser posible la notificación personal realizar la notificación de conformidad con lo establecido en el Art 69 del CPACA.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja-Boyacá

Dirección: Carrera 11 N. 20-41

E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co |

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 21

03 - 12 - 2020

TERCERO: Contra este Acto procede recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja y en subsidio apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral 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

CUARTO: Remitir este Acto Administrativo al Grupo de Gestión Documental para lo de su competencia.

La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Tunja, a



MARIA PATRICIA PALMA BERNAL

Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja



Elaboró **MARCELA TORRES HERNANDEZ**
Coordinadora Jurídica

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja-Boyacá**

Dirección: Carrera 11 N. 20-41

E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co |

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 21

03 - 12 - 2020