

RESOLUCIÓN No. 054 15 MAR 2024

Por medio de la cual se decide una actuación administrativa Turno de corrección 2023-070-3-1223 Expediente 2023-070-AA001

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TUNJA

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Art. 60 de la Ley 1579 de 2012 y Art. 76 de la Ley 1437 de 2011,

ANTECEDENTES

Que mediante turno de corrección **2022-070-3-2235** del 29 de Noviembre de 2022 la señora ADRIANA BORRAS SANDOVAL solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja lo siguiente:

“ Mediante escritura 3035 del 19 de Diciembre de 2018 en la Notaria 4 de Tunja, se realizó la adjudicación de liquidación de la comunidad del folio de matrícula 070-129677 en la cual se realizaron unas ventas entre los comuneros, en la cual Adriana Borrás Sandoval compró un predio y no se abrió folio de matrícula inmobiliaria, el anterior folio de matrícula se encuentra cerrado. Se solicita la apertura del folio de matrícula de lo 1que Adriana Borrás compró”

Que teniendo en cuenta la solicitud presentada, el funcionario asignado para la revisión y análisis de la solicitud, procedió a verificar el turno de radicación de documentos 2019-070-6-2153 del 20/2/2019, por medio del cual ingreso para inscripción en el registro la escritura Pública 3035 del 19/12/2018 de la Notaria Cuarta de Tunja, contentiva de la liquidación de la comunidad existente respecto del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 070-129677 en consecuencia la división material del predio y la venta de uno de los predios segregados.

Que mediante Auto N° 001 del 3 de Febrero de 2023 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja dio inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 070-232273

Que dicho auto fue notificado de la siguiente manera a los interesados:

A la señora Adriana Borrás Sandoval mediante comunicación con radicado 0702023AA00298 del 7 de Febrero de 2023 quien recibió notificación personal el día 26 de abril de 2023

A: RAMIRO BORRAS AZUERO, mediante comunicación con radicado 0702023AA00306 del 7 de Febrero de 2023

TULIA EUGENIA BORRAS AZUERO, mediante comunicación con radicado 0702023AA00302 del 7 de Febrero de 2023

MARIA ELENA BORRAS AZUERO, mediante comunicación con radicado 0702023AA00305 del 7 de Febrero de 2023

BEATRIZ BORRAS AZUERO a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 beatrizborrasazuero@hotmail.com , mediante comunicación con radicado 0702023AA00304 del 7 de Febrero de 2023

A: ALVARO EDUARDO BORRAS AZUERO, a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 aeba8@hotmail.com mediante comunicación con radicado 0702023AA00303 del 7 de Febrero de 2023

A: LUIS MIGUEL BORRAS SANDOVAL, a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 lumibo30@yahoo.es

A: CARLOS EDUARDO BORRAS BUITRAGO, a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 carlooseberras@hotmail.com mediante comunicación con radicado 0702023AA00299 del 7 de Febrero de 2023

ANDRES FELIPE BORRAS BUITRAGO, a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 andresfeberras@gmail.com mediante comunicación con radicado 0702023AA00300 del 7 de Febrero de 2023

A: XIMENA BORRAS SANDOVAL Y ANDREA BORRAS SANDOVAL en calidad de interesados en el asunto en cuestión. Mediante comunicación con radicado 2023070EE301 del 7 de febrero de 2023

No obstante lo anterior, dicho Auto fue notificado mediante publicación realizada en la página web de la SNR el día 15 de Febrero de 2023

Que mediante Oficio con radicado 0702023EE00297 del 6 de Febrero de 2023, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja solicitó al Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Tunja la cancelación de la medida cautelar teniendo en cuenta que el demandado no es propietario en el folio de matrícula inmobiliaria 070-232273.

Que mediante Oficio NO. 23-00589 del 4 de Julio de 2023 el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Tunja, ordenó la cancelación de la medida cautelar por desistimiento expreso de la parte actora, documento que fue radicado mediante turno 2024-070-6-3592

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 sí 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.

Ahora bien teniendo en cuenta 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 a su vez 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.

Que 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 en presente caso y teniendo en cuenta a solicitud presentada, el funcionario asignado para la revisión y análisis de la solicitud, procedió a verificar el turno de radicación de documentos 2019-070-6-2153 del 20/2/2019, por medio del cual ingreso para inscripción en el registro la escritura Pública 3035 del 19/12/2018 de la Notaria Cuarta de Tunja, contentiva de la liquidación de la comunidad existente entre Ramiro Borrás Azuero, Tulia Eugenia Borrás Azuero, María Elena Borrás Azuero, Beatriz Borrás Azuero, Álvaro Eduardo Borrás Azuero, Luis Miguel Borrás Azuero, Adriana Borrás Sandoval, Carlos Eduardo Borrás Buitrago, Andrés Felipe Borrás Buitrago, Ximena Borrás Sandoval y Andrea Borrás Buitrago, respecto del inmueble con folio de matrícula

Inmobiliaria 070-129677 en consecuencia la división material del predio y la venta de uno de los predios segregados.

Al proceder a verificar el formulario de calificación de documentos – constancia de inscripción se determinó lo que sigue:

1.- Comparecieron como comuneros Ramiro Borrás Azuero, Tulia Eugenia Borrás Azuero, María Elena Borrás Azuero, Beatriz Borrás Azuero, Álvaro Eduardo Borrás Azuero, Luis Miguel Borrás Azuero, Adriana Borrás Sandoval, Carlos Eduardo Borrás Buitrago, Andrés Felipe Borrás Buitrago, Ximena Borrás Sandoval y Andrea Borrás Buitrago, quienes en calidad de propietarios en comunidad, decidieron liquidar la misma.

Revisado el citado documento, las personas arriba indicadas liquidaron la comunidad, dividiendo el predio en mayor extensión en (4)cuatro lotes de terreno, los cuales fueron distribuidos por los comuneros de la siguiente manera, según el título escriturario:

LOTE UNO con área de 143.640m² adjudicado a **MARIA ELENA BORRAS AZUERO**, al cual le fue asignado el folio de matrícula inmobiliaria **070-232272**.

LOTE DOS con área de 204.800M² adjudicado a **ADRIANA BORRAS SANDOVAL**, al cual le fue asignado el folio de matrícula inmobiliaria **070-232273**.

LOTE TRES con área de 90.100m² adjudicado a **RAMIRO BORRAS AZUERO, TULIA EUGENIA BORRAS AZUERO, MARIA ELENA BORRAS AZUERO, BEATRIZ BORRAS AZUERO, ALVARO EDUARDO BORRAS AZUERO, LUIS MIGUEL BORRAS SANDOVAL, ADRIANA BORRAS SANDOVAL, CARLOS EDUARDO BORRAS BUITRAGO, ANDRES FELIPE BORRAS BUITRAGO, XIMENA BORRAS SANDOVAL Y ANDREA BORRAS SANDOVAL**. Al cual le fue asignado el folio de matrícula inmobiliaria **070-232274**.

Por la misma escritura, **RAMIRO BORRAS AZUERO, TULIA EUGENIA BORRAS AZUERO, MARIA ELENA BORRAS AZUERO, BEATRIZ BORRAS AZUERO, ALVARO EDUARDO BORRAS AZUERO, LUIS MIGUEL BORRAS SANDOVAL, ADRIANA BORRAS SANDOVAL, CARLOS EDUARDO BORRAS BUITRAGO, ANDRES FELIPE BORRAS BUITRAGO, XIMENA BORRAS SANDOVAL Y ANDREA BORRAS SANDOVAL**. Vendieron el denominado **LOTE TRES** en favor de **DIANA CABRERA MORALES**.

Y **LOTE CUATRO** con área de 111.860m² adjudicado a **BEATRIZ BORRAS AZUERO** al cual le fue asignado el folio de matrícula inmobiliaria **070-232275**

No obstante lo anterior, y al parecer por un error en el sistema de Información Registral SIR, al momento de la calificación del documento se generó un error en cuanto a los intervinientes del **LOTE DOS** así

Anotación: Nº 1 del Folio #070-222373			
Radicación	2019-070-6-2153	Del	20/2/2019
Doc	ESCRITURA 3035	Del	19/12/2018
Oficina de Origen	NOTARIA CUARTA	De	TUNJA
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD	Naturaleza Jurídica	D110
Modalidad			
Comentario			
Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
A	BORRAS AZUERO ALVARO EDUARDO - CC 6755652	X	Participación
A	BORRAS AZUERO MARIA ELENA - CC 23272670	X	Participación
A	BORRAS AZUERO RAMIRO - CC 4040852	X	Participación
A	BORRAS AZUERO TULIA EUGENIA - CC 23264976	X	Participación
A	BORRAS BUITRAGO ANDRES FELIPE - CC 7128414	X	Participación
A	BORRAS DE SUAREZ BEATRIZ - CC 40008681	X	Participación
A	BORRAS SANDOVAL XIMENA - CC 40039542	X	Participación
A	BORRAS BUITRAGO CARLOS EDUARDO - CC 7181329	X	Participación
A	BORRAS BUITRAGO ANDREA - CC 40048404	X	Participación
A	BORRAS SANDOVAL ADRIANA - CC 40030345	X	Participación

Como se observa en la imagen respecto de este lote, aparentemente quedaron como propietarios, RAMIRO BORRAS AZUERO, TULIA EUGENIA BORRAS AZUERO, MARIA ELENA BORRAS AZUERO, BEATRIZ BORRAS AZUERO, ALVARO EDUARDO BORRAS AZUERO, LUIS MIGUEL BORRAS SANDOVAL, ADRIANA BORRAS SANDOVAL, CARLOS EDUARDO BORRAS BUITRAGO, ANDRES FELIPE BORRAS BUITRAGO, XIMENA BORRAS SANDOVAL Y ANDREA BORRAS SANDOVAL lo cual no es correcto, ya que como se evidencia aparecen como propietarios todos los comuneros, cuando de acuerdo con el título escriturario, este inmueble fue adjudicado solamente a Adriana Borrás

Lo anterior situación se hace evidente al verificar el folio de matrícula 070-222373 en el que se observa que las personas que intervienen en el acto se publicitan como otorgantes y se les indica con la "X" de propietarios, cuando lo correcto es que RAMIRO BORRAS AZUERO, TULIA EUGENIA BORRAS AZUERO, MARIA ELENA BORRAS AZUERO, BEATRIZ BORRAS AZUERO, ALVARO EDUARDO BORRAS AZUERO, LUIS MIGUEL BORRAS SANDOVAL, CARLOS EDUARDO BORRAS BUITRAGO, ANDRES FELIPE BORRAS BUITRAGO, XIMENA BORRAS SANDOVAL Y ANDREA BORRAS SANDOVAL debían publicitarse con el prefijo DE y sin la "X" que los identifica como propietarios y solamente Adriana Borrás debía publicitarse con la letra A.; y solamente esta última debía mantener la "X" de titular de derecho real de dominio.

Dado el error anterior, posteriormente, mediante turno de radicación de documentos 2021-070-6-7083, ingresó para inscripción en el registro el Oficio 238 del 03/05/2021 proferido por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Tunja, dentro del proceso 2020-0311 en el que actúa como demandante Catalina Ávila Garavito y como Demandado RAMIRO BORRAS AZUERO contenido de la orden de embargo del predio con folio de matrícula inmobiliaria 070-232273.

Respecto de dicha medida cautelar, mediante oficio Que mediante Oficio NO. 23-00589 del 4 de Julio de 2023 el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Oralidad de Tunja, ordenó la cancelación de la misma por desistimiento expreso de la parte actora, documento que fue radicado mediante turno 2024-070-6-3592

No obstante lo anterior, es claro, que respecto del folio de matrícula inmobiliaria deberán corregirse las inconsistencias mencionadas por lo que Esta Oficina debe dar aplicación al Art. 59 de la Ley 1579/2012 que señala:

"Artículo 59.- 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 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.

Así las cosas, esta Oficina debe ordenar la corrección del folio de matrícula 070-232273. En el sentido de indicar que RAMIRO BORRAS AZUERO, TULIA EUGENIA BORRAS AZUERO, MARIA ELENA BORRAS AZUERO, BEATRIZ BORRAS AZUERO, ALVARO EDUARDO BORRAS AZUERO, LUIS MIGUEL BORRAS SANDOVAL, CARLOS EDUARDO BORRAS BUITRAGO, ANDRES FELIPE BORRAS BUITRAGO, XIMENA BORRAS SANDOVAL Y ANDREA BORRAS SANDOVAL deben publicitarse con el prefijo DE y sin la "X" que los identifica como propietarios y solamente **ADRIANA BORRAS**

Sandoval debe publicitarse con la letra A:, por ser esta última, la titular de derecho real de dominio.

Por lo anteriormente expuesto este despacho

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. Ordenar la corrección de la anotación 2 del Folio de matrícula inmobiliaria 070-232273, correspondiente al turno de radicación de documentos 2021-070-6-70 por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído

SEGUNDO: Notificar el contenido de esta Resolución a RAMIRO BORRAS AZUERO, TULIA EUGENIA BORRAS AZUERO, MARIA ELENA BORRAS AZUERO, BEATRIZ BORRAS AZUERO a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 beatrizborrasazuero@hotmail.com , ALVARO EDUARDO BORRAS AZUERO, a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 aeba8@hotmail.com LUIS MIGUEL BORRAS SANDOVAL, a la dirección electrónica declara por esta en la escritura publica 3035 de 2018 lumibo30@yahoo.es ADRIANA BORRAS SANDOVAL, a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 adriana.borras@hotmail.com CARLOS EDUARDO BORRAS BUITRAGO, a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 carlooseberras@hotmail.com ANDRES FELIPE BORRAS BUITRAGO, a la dirección electrónica declara por esta en la escritura pública 3035 de 2018 andresfeborras@gmail.com XIMENA BORRAS SANDOVAL Y ANDREA BORRAS SANDOVAL en calidad de interesados en el asunto en cuestión. Si no fuere posible la notificación personal sùrtase ella 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

TERCERO: Contra este Acto NO Contra esta providencia no procede recurso alguno

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



MARIA PATRÍCIA PALMA BERNAL
Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja

Proyectó MARCELA TORRES HERNANDEZ 
Coordinadora Jurídica

Página | 7