

Resolución No. 255 07 NOV 2019

"Por medio del cual, se resuelve una Actuación Administrativa. Consecutivo 2019-070-AA-12

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUNJA

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por los decretos 2163 y 6128 de 2011, los artículos 49, 59, 60 de la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011 y,

I. CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Que mediante derecho de petición Rad. SNR2019ER024298 del 29-03-2019 presentado por la señora ESPERANZA PEREZ JIMENES se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja:

1. Porqué la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja luego de haber anotado en el certificado de tradición y libertad con número de matrícula inmobiliaria 070-91197, el numeral 6 de Afectación del terreno se registró (sic) las anotaciones 7 y 8 (venta e hipoteca) sobre el mismo predio y ahora, cuando se presenta otra venta ¿la rechaza? ¿cual es el sustento legal de la respuesta?
2. las anotaciones 7 y 8 son ilegales o legales ¿cual es el sustento legal de la respuesta?
3. Debe la Oficina de Registro, registrar la escritura 3466 del 19 de Julio de 2016 cual es el sustento legal de la respuesta.
- 4.- Que debo hacer para que la compraventa que hice mediante la escritura pública citada sea registrada ¿cuales el sustento legal de la respuesta?"

Que teniendo en cuenta la anterior solicitud, la ORIP Tunja de manera oficiosa procedió a solicitar el turno de corrección 2019-070-3-711 teniendo en cuenta que se cometió un error por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, al haber publicitado las anotaciones de compraventa, hipoteca y adjudicación en sucesión respecto del folio de matrícula inmobiliaria 070-91707 toda vez que sobre este inmueble se encontraba publicitada previamente la anotación de DECLARACIÓN DE RESERVA ALINDERACIÓN Y CREACIÓN DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES CÓDIGO DE NATURALEZA JURÍDICA 0357.

Que mediante Auto de fecha 4 de Junio de 2019 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, procedió a iniciar una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del predio con folio de matrícula inmobiliaria 070-91707.

Que mediante oficio con radicado 0702019EE01646 del 9 de Abril de 2019 la Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja, solicitó concepto jurídico respecto de las limitaciones que

Código:
GDE - GD - FR - 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja - Boyacá
Dirección: Carrera 11 No. 20-41 Piso 3
Teléfono: 7-442152
E-mail: ofregistunja@supernotariado.gov.co



conlleve la "Declaración de Reserva, Alinderación y Creación del Área del Sistema de Parques Nacionales y Naturales".

Que el día 12 de Julio de 2019 fue notificado personalmente el Auto 04 del 10 de Junio de 2019 a la señora ESPERANZA PEREZ JIMENEZ.

Mediante Oficio con radicado 0702019EE02679 del 12 de Junio de 2019 se realizó la Comunicación del Auto 04 del 10 de Junio de 2019, a SILVIA SIMONE TINGLE GONZALEZ Y OLGA LUCIA RODRIGUEZ COFLES.

Mediante Oficio con radicado 0702019EE02678 del 12 de Junio de 2019 se realizó la Comunicación del Auto 04 del 10 de Junio de 2019, a LIGIA GONZALEZ PINZON, MICHAEL ALEXANDER JAMES TINGLE GONZALEZ, ANA CRISTINA TINGLE GONZALEZ, SILVIA SIMONE TINGLE GONZALEZ, PHILIP ROBERTO STANLEY TINGLE.

Mediante Oficio con radicado 0702019EE026777 del 12 de Junio de 2019 se realizó la Comunicación del Auto 04 del 10 de Junio de 2019, a ENVER JORGE GRANADOS BERMEO.

Mediante Oficio con radicado 0702019EE03059 del 4 de Julio de 2019 se realizó la notificación por Aviso del Auto 04 del 10 de Junio de 2019, a ESPERANZA PEREZ JIMENEZ

Mediante Oficio con radicado 0702019EE03058 del 4 de Julio de 2019 se realizó la Notificación por aviso del Auto 04 del 10 de Junio de 2019, a LIGIA GONZALEZ PINZON, MICHAEL ALEXANDER JAMES TINGLE GONZALEZ, ANA CRISTINA TINGLE GONZALEZ, SILVIA SIMONE TINGLE GONZALEZ, PHILIP ROBERTO STANLEY TINGLE.

Mediante Oficio con radicado 0702019EE03057 del 4 de Julio de 2019 se realizó la notificación por Aviso del Auto 04 del 10 de Junio de 2019, a ENVER JORGE GRANADOS BERMEO.

Mediante correo electrónico de fecha 8 de Julio de 2019 se notificó personalmente al señor ENVER JORGE GRANADOS BERMEO, a solicitud expresa del mismo señor Bermeo

Mediante publicación de fecha 10 de Julio de 2019 se realizó la notificación del Auto N° 4 del 10 de Junio de 2019.

PRUEBAS:

- Forman parte del acervo probatorio todas y cada una de las relacionadas en el escrito presentado por ESPERANZA PEREZ JIMENEZ.
- Oficio con número de radicación 0702014ER01070 del 27 de Marzo de 2014.
- Oficio con número de radicación 0702014ER01915 del 15/8/2019
- Copia simple del folio de matrícula inmobiliaria 070-91107 fecha de impresión 6 de Noviembre de 2019.

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja - Boyacá

Dirección: Carrera 11 No. 20-41 Piso 3
Teléfono: 7-442152

E-mail: ofregistunja@supernotariado.gov.co



SITUACION FACTICA DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIA 070-91107

Este folio fue abierto el día 11 de Octubre de 1994, e identifica un inmueble rural ubicado en el municipio de Villa de Leiva vereda "LA CAPILLA", sin nombre, con un area publicitada de 400.000 m2 el cual en la actualidad publicita 10 anotaciones de las que se extrae:

Anotación 1: Publicita la inscripción en el registro de la escritura pública No. 243 del 7/7/1994 de la Notaría de Villa de Leiva, por medio de la cual Francisco María Mejía Londoño, dio en venta a Jorge Alberto Mejía Gutiérrez, William Ricardo Mejía Gutiérrez, Martha Isabel Mejía Gutiérrez y Francisco Javier Mejía Gutiérrez, el predio con folio de matrícula inmobiliaria 070-91107.

Anotación 2: Publicita la inscripción en el registro de la escritura pública 367 del 27/8/1996 de la Notaría de Villa de Leiva, por medio de la cual se realizó la LIQUIDACION PARCIAL de la comunidad existente entre, Jorge Alberto Mejía Gutiérrez, William Ricardo Mejía Gutiérrez, Martha Isabel Mejía Gutiérrez y Francisco Javier Mejía Gutiérrez sobre un área de 75.000m2, este lote fue asignado a JORGE ALBERTO MEJÍA GUTIÉRREZ, asignándose el folio de matrícula inmobiliaria 070-108389.

Anotación 3: Publicita la inscripción en el registro de la escritura pública 367 del 27/8/1996 de la Notaría de Villa de Leiva, por medio de la cual se realizó la LIQUIDACION PARCIAL de la comunidad existente entre, Jorge Alberto Mejía Gutiérrez, William Ricardo Mejía Gutiérrez, Martha Isabel Mejía Gutiérrez y Francisco Javier Mejía Gutiérrez sobre un área de 258.376m2, este lote fue asignado a WILLIAM RICARDO MEJÍA GUTIÉRREZ, MARTHA ISABEL MEJÍA GUTIÉRREZ Y FRANCISCO JAVIER MEJÍA GUTIÉRREZ, asignándose el folio de matrícula inmobiliaria 070-108390.

Anotación 4: Publicita la inscripción en el registro de la escritura pública 148 del 27/4/2005 de la Notaría de Villa de Leiva, por medio de la cual Jorge Alberto Mejía Gutiérrez entrega en venta el derecho de cuota equivalente al 50% del Saldo, respecto del cual se encuentra en común y proindiviso con otros propietarios, en favor de JULIO CESAR GARCÍA LANDINEZ.

Anotación 5: Publicita la inscripción en el registro de la escritura pública 478 del 16/11/2005 de la Notaría de Villa de Leiva, por medio de la cual Jorge Alberto Mejía Gutiérrez entrega en venta el derecho de cuota equivalente al 50% del Saldo, respecto del cual se encuentra en común y proindiviso con otros propietarios, en favor de LIGIA GONZALEZ PINZON, MICHAEL ALEXANDER JAMES TINGLE, PHILIP ROBERTO STANLEY TINGLE, SYLVIA SIMONE TINGLE GONZALEZ Y ANNA CRISTINA TINGLE GONZALEZ.

Anotación 6: Publicita la inscripción en el registro del Oficio 8000-E2-9432 del 21 de Marzo de 2014 por medio del cual el Ministerio del medio Ambiente y Desarrollo sostenible, solicita la inscripción en el registro de la Resolución 173 de Junio de 1977 por medio de la cual se crea el Santuario de Flora y Fauna de Iguaque.

Anotación 7: Publicita la inscripción en el registro de la escritura pública número 5944 del 27/11/2014 de la Notaría 48 de Bogotá, por medio de la cual Ligia González Pinzón, Michael

Código:
GDE - GD - FR - 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja - Boyacá

Dirección: Carrera 11 No. 20-41 Piso 3
Teléfono: 7-442152
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co



Alexander James Tingle, Philip Roberto Stanley Tingle, Sylvia Simone Tingle González Y Anna Cristina Tingle González, venden a OLGA LUCIA RODRÍGUEZ GOFLES los mismos derechos adquiridos mediante escritura 478 del 16/11/2005 de la Notaría de Villa de Leiva, es decir, el derecho de cuota en común y proindiviso equivalente al 50% del saldo del derecho de cuota que correspondía a Julio Cesar García.

Anotación 8: publicita la inscripción en el registro de la escritura pública No. 5944 del 27/11/2014 de la Notaría 48 de Bogotá, por medio de la cual OLGA LUCIA RODRÍGUEZ GOFLES, constituye hipoteca abierta en favor de Ligia González Pinzón y Philip Roberto Stanley Tingle.

Anotación 9: publicita la inscripción en el registro del certificado 233 del 15/2/2016 de la Notaría 48 de Bogotá por medio del cual se cancela el gravamen hipotecario constituido por OLGA LUCIA RODRÍGUEZ GOFLES, en favor de Ligia González Pinzón y Philip Roberto Stanley Tingle, por escritura 5944 del 27/11/2014 de la Notaría 48 de Bogotá.

Anotación 10: Publicita la inscripción en el registro de la escritura 3439 del 11/10/2017 de la Notaría 44 de Bogotá por medio de la cual se realiza la adjudicación en sucesión del derecho de cuota de propiedad de William Ricardo Mejía Gutiérrez en favor de Francisco Javier Mejía Gutiérrez.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Dentro de los principios que rigen la función registral está el principio de legalidad, el cual comporta el que solo son inscribibles los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes, es decir que todas las anotaciones existentes en el Folio de Matrícula fueron sometidas previamente a un examen del instrumento y de los antecedentes jurídicos que se encuentren en el Folio.

La calificación es el examen que hace el calificador no sólo de los títulos presentados en el registro de la propiedad para comprobar si reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez y registrabilidad sino también de la historia registral del inmueble para decidir finalmente si éstos son inscribibles o no, es por ello que se presume que las inscripciones existentes en un folio de matrícula cumplen a cabalidad con las formalidades exigidas por la ley y que no se contravienen con ellas ninguna prohibición legal.

Ahora bien, en el presente caso se tiene que, revisado el folio de matrícula inmobiliaria 070-91107, se aprecia que en la anotación N° 7 se publicita la inscripción en el registro de la escritura 5944 del 27/11/2014 de la Notaría 48 de Bogotá por medio de la cual los comuneros LIGIA GONZALEZ PINZON, MICHAEL ALEXANDER JAMES TINGLE, PHILIP ROBERTO STANLEY TINGLE, SYLVIA SIMONE TINGLE GONZALEZ Y ANNA CRISTINA TINGLE GONZALEZ, venden el 50% de su derecho de cuota a la señora OLGA LUCIA RODRIGUEZ COFLES.

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Tunja - Boyacá
Dirección: Carrera 11 No. 20-41 Piso 3
Teléfono: 7-442152
E-mail: ofiregistunja@supernotariado.gov.co



Certificado N° GP 174-1



Dicha escritura, fue otorgada por los intervinientes, indicando de manera equivocada en la cláusula segunda de la citada escritura que: *“Garantizan que el (los) inmueble(s) que vende (n) es (son) de su exclusiva propiedad, que no lo (s) ha (han) enajenados por acto anterior al presente y que lo(s) entrega libre(s) de cuales quiera (sic) clase de gravámenes o limitaciones al dominio tales como hipotecas, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia o cualquier otra clase de limitaciones o gravámenes. En todo caso **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES) se obliga (n) a salir a saneamiento de lo vendido en los casos de ley.**”*

Así mismo se puede apreciar que el notario no evidenció que dicho predio se encontraba ubicado en zona de parque natural y que el folio de matrícula publicitaba la inscripción de “Declaratoria de Reserva Alinderación y Creación del sistema de Parques Nacionales y Naturales”

La autorización de la escritura, por parte del Notario 48 de Bogotá, hizo incurrir en error involuntario al calificador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, teniendo en cuenta que el control de legalidad sobre el acto o negocio jurídico, está en cabeza del Notario a la luz de lo establecido en el Decreto 960 de 1970. Acto que en principio no debió ser autorizado por el notario por tratarse de un inmueble inenajenable de conformidad con lo establecido en el art. 13 de la Ley 2 de 1959.

Dicho yerro en el otorgamiento y autorización de la escritura, aunado a la ligereza por parte del funcionario calificador, al efectuar el estudio jurídico del instrumento llevaron a que la escritura 5944 del 27/11/2014, fuera inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 070-91107.

Por otra parte, y en lo que respecta al análisis jurídico del caso, realizado dentro de la presente actuación administrativa, se tiene que a la luz de lo establecido en el artículo 13 de la ley 2 de 1959, como ya se ha manifestado, estaría prohibida por expresa disposición legal la venta de este inmueble por cuanto se encuentra gravado con la restricción de Declaratoria de Reserva Alinderación y Creación del sistema de Parques Nacionales y Naturales. Coligindose de lo anterior que la escritura pública 5944 del 27/11/2014 de la Notaría 48 de Bogotá no podría haber sido otorgada, autorizada por parte del Notario e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

Frente a casos como este en el que se presume que el documento se encuentra inmerso en una causal de nulidad de acuerdo con lo establecido en el art. 1521 del Código Civil, el artículo 20 parágrafo 1 de la Ley 1579 de 2012 estatuto Registral señala:

*“...Parágrafo 1°. **La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión Judicial debidamente ejecutoriada**”*

En igual sentido, la Oficina Asesora Jurídica de Parques Nacionales Naturales de Colombia, expresó, respecto a este caso en particular, mediante oficio 20191200046171 del 31 de Julio de 2019 recibido en la ORIP Tunja mediante radicado 0702019ER01915 de fecha 15/08/2019.

“Teniendo en cuenta las presiones realizadas en las respuestas anteriores, una vez se advierta la existencia de un negocio jurídico de compraventa, realizado con posterioridad a la declaratoria del área protegida y que se inscribió en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria le corresponderá a quien lo advierta solicitar ante la Superintendencia de Notariado y Registro que se inicie el correspondiente procedimiento administrativo encaminado a la cancelación de dicha anotación por parte de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En este punto, es preciso indicar que en la medida en la que los predios del (sic) Parques Nacionales Naturales, podrá iniciar las acciones judiciales correspondientes con el fin de que pierdan validez y eficacia aquellos negocios jurídicos celebrados con posterioridad a la creación del área protegida y que a la luz de la normatividad vigente se encontraban prohibidos.”

En este punto se hace necesario señalar que a la luz del parágrafo del artículo 20 de la Ley 1579, esta Oficina no puede realizar la cancelación de la inscripción publicitada en la anotación N° 7 del folio de matrícula 070-91107, toda vez que para tal efecto deberá mediar la orden judicial correspondiente.

Al respecto, la Jurisprudencia ha señalado, que en aquellos casos en los que se anula por la jurisdicción, un negocio jurídico que para su perfeccionamiento exigió el otorgamiento de escritura pública y para la tradición del derecho enajenado, la inscripción de ella en el competente registro, debe ordenarse judicialmente la cancelación de la escritura pública y en consecuencia de ello, la correspondiente cancelación de la inscripción de la misma en el registro. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sent. 8/8/1994 exp. 4231).

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado anteriormente es claro que no es dable para la ORIP Tunja, ordenar la cancelación del asiento registral ya señalado, sin embargo, el artículo 49 del estatuto registral establece:

“Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien....”

De lo anteriormente señalado se concluye que si bien no es posible cancelar la anotación por las razones legales anteriormente señaladas, si corresponde a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tunja, publicitar de manera adecuada los títulos y documentos que conforman el folio de matrícula inmobiliaria, de tal suerte que los asientos registrales sean claros, precisos y permitan a los ciudadanos conocer fidedignamente los actos que

configuran la historia jurídica de un inmueble determinado a efecto de establecer la real situación jurídica del predio.

Por lo anterior se hace necesario, a la luz del artículo 59 de la ley 1579/2012 efectuar la corrección de la anotación 7 del folio de matrícula 070-91107 en el sentido de aclarar que la compraventa de derechos de cuota equivalente al 50% constituye un acto prohibido por corresponder a un predio inenajenable en virtud de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 2 de 1959.

En lo atinente a las anotaciones 8,9 y 10 del folio tantas veces mencionado, es preciso establecer que la anotación 8 corresponde a un Hipoteca Abierta y la Anotación 9 a la cancelación de dicho gravamen, motivo por el cual perdieron su vigencia jurídica por lo que cualquier apreciación al respecto tendría carácter inocuo.

Cosa diferente, ocurre con la anotación 10 ya que la misma publicita una adjudicación en sucesión del derecho de cuota de causante William Ricardo Gutiérrez, por lo que en este caso no está ante la enajenación del predio (venta) sino que por el contrario corresponde a un acto jurídico diferente, por medio del cual se transmiten los derechos del causante, así lo entiende el ente rector de los parques Nacionales Naturales al conceptuar puntualmente lo siguiente:

“Bajo la misma línea de lo expuesto con anterioridad, en la medida en la que se advierta la existencia de transacciones que no se encuentren en las señaladas como restricciones de la Ley 2 de 1959, es decir, que son diferentes a las compraventas que fueron estrictamente prohibidas por el legislador, estas se consideran válidas y deben reconocerse para efectos del saneamiento a que haya lugar.

Acorde a lo anterior, se permite inscripción de derechos sucesorales, teniendo en cuenta que estos no se encuentran en la restricción legal” (Subrayado y negrilla fuera del texto) (concepto de PNNC 20191200046171 del 31 de Julio de 2019 recibido en la ORIP Tunja mediante radicado 0702019ER01915 de fecha 15/08/2019.)

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

RESUELVE

PRIMERO.-ordenar la siguiente correcciones en el folio de matrícula inmobiliaria 070-91107.

- Incluir en la anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 070-91107 la siguiente aclaración “ **ACTO PROHIBIDO POR CORRESPONDER A UN PREDIO INENAJENABLE EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DE LA LEY 2 DE 1959.**”

- Eliminar la "X" de propietario en la anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 070-91107, por las razones expuestas en la parte motiva de este acto administrativo

SEGUNDO.- Resolución Notificar el contenido de este Auto la señora ESPERANZA PEREZ JIMENEZ en la Carrera 83 No. 145-86 Bloque 13 Apartamento 205 de Bogotá, LIGIA GONZÁLEZ PINZON, MICHAEL ALEXANDER JAMES TINGLE GONZALEZ, ANNA CRISTINA TINGLE GONZÁLEZ, SYLVIA SIMONE TINGLE GONZALES Y PHILIP ROBERTO STANLEY TINGLE, todos ellos en la Carrera 11A No. 112-50 Apto 307 de Bogotá, correo electrónico philiptingle@yahoo.com SYLVIA SIMONE TINGLE GONZALES, a OLGA LUCIA RODRIGUEZ COFLES en la Calle 79 No. 30-37 Segundo Piso correo electrónico ohdventas@gmail.com y al Doctor ENVER JORGE GRANADOS BERMEO en calidad de apoderado de FRANCISCO JAVIER MEJIA GUTIERREZ dentro de la sucesión del señor William Ricardo Mejía G., realizada mediante escritura pública 3439 del 11/10/2017 de la Notaría 44 de Bogotá, en la Carrera 4 No. 18-50 Oficina 2102 de Bogotá, correo electrónico envergranadosb@gmail.com

TERCERO.- Contra este Acto procede recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Tunja y en subsidio apelación ante la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro 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.- Remítanse copias de la presente Resolución al Grupo de gestión Documental para lo de su competencia

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARIA PATRICIA PALMA BERNAL
Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Tunja

Proyectó: Marcela Torres Hernández. Coordinadora Jurídica.