

AUTO (Noviembre 7 de 2019)

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 360-7212 y 360-11375.

EXPEDIENTE 2019-360-AA-08

LA REGISTRADORA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE LA OFICINA DE REGISTRO SECCIONAL DEL GUAMO

En ejercicio de las facultades otorgadas por la ley 1437 de 2011, la ley 1579 de 2012 Decreto 2163 de 2011 y teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS Y ANTECEDENTES

Con radicación 2019-360-3-363 del 16/010/2019, se dio turno de corrección a la solicitud escrita presentada por los señores Aníbal Ospina Henry Ospina y Jaime Torres Rengifo, en calidad de herederos de GILMA AURORA OSPINA (q.e.p.d) quienes a través de memorial recibido el 24/09/2019 solicita:

“la reactivación del folio de matrícula No. 360-7212, COD CATASTRAL73319000400010825000, COD CATASTRAL ANT:004-001-450 el cual fue cerrado, según información de ese despacho, por unificación con el Folio de Matricula No. 360-11375, sin ninguna participación de nuestra parte.

Las razones por la cuales solicitamos la reactivación del mencionado folio son las siguientes:

- a) Somos herederos de la señora Gilma Aurora Ospina q.e.p.d., fallecida el 26 DE FEBRERO DE 1997
- b) Al solicitar certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 360 — 7212 nos percatamos con sorpresa que dicho folio había sido cerrado, sin ninguna participación de nuestra parte.
- c) Al consultar en su despacho, la causa de lo anterior, nos informaron de dicho folio había sido unificado con el folio 360-11375, lo cual no tiene ninguna explicación para nosotros, pues dicho folio corresponde a la finca la Argentina, la cual no tiene nada que

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Seccional Guamo - Tolima
Dirección Carrera 9 No.6-42
Teléfono:
E-mail: ofiregisguamo@supernotariado.gov.co



ver con nuestra heredad, LOTE DENOMINADO PALONEGRO y su tradición. Además, nuestro inmueble no aparece en dicho folio.

d) Si analizamos el folio de Matrícula No. 360 7212, podemos constatar que la primera anotación del dicho folio, corresponde a la venta de los derechos sucesorales de VICENTA OLAYA RIVERA a GILMA AURORA OSPINA, mediante la escritura No. 157 de 20 de marzo de 1958 de la Notaría del Guamo. La segunda y última anotación que se refiere a nuestra heredad, es la venta que mediante escritura pública No. 328 de la Notaría del Guamo hizo en vida, la señora GILMA AURORA OSPINA q.e.p.d. al señor JAIRO OLAYA VILLANUEVA, del treinta por ciento (30%) “de los derechos y acciones que le correspondan en la sucesión de ROMUALDO OLAYA DIAZ, vinculados tales derechos, única y exclusivamente en el globo denominado PALONEGRO”, situado en la vereda JAGUALITO. De haber alguna unificación, relacionada con esta anotación, únicamente podría hacerse a partir de esta anotación, sin afectar nuestra heredad, ni el folio de matrícula que corresponde a la misma.

e) Por otra parte el código catastral del lote PALONEGRO, es el COD CATASTRAL73319000400010825000, COD CATASTRAL ANT:004-001-450, mientras el código Catastral de la finca LA ARGENTINA es 000400010268000 y además aparece el COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION. Como puede apreciarse se trata de dos predios y matriculas diferentes que no pueden unificarse, sin el consentimiento de los propietarios o poseedores.

Visto lo anterior, ruego a la señora Registradora del Guamo — Tolima, reactive la Matrícula 360- 7212 con las anotaciones Nros. 01 del 5/5/1958 Radicación S/N y 02 de fecha 26/6/1984 Radiation 654.

Para mayor información le resumo la tradición que tuvo el lote PALONEGRO, que hace parte de los derechos sucesorales que nuestra progenitora compró a VICENTA OLAYA RIVERA, mediante escritura 157 de 1958.

TRADICION MATRICUL Nro.360 — 7212

ESCRITURA 157 DE MARZO 20 DE 1958

Falsa tradición.- DE: VICENTA OLAYA RIVERA A: GILMA AURORA OSPINA.

Los derechos que tiene en la sucesión de ROMUALDO OLAYA ADIAZ, en el terreno denominado PALONEGRO, que hubo por compra a BALVINO LEYVA RIVERA, POR LA ESCRITURA No. 9 de 14 de enero de 1953.

Vende además una hectárea situada en el mismo lote de PALONEGRO, de los derechos que le correspondan por herencia de su padre, el señor RUMUALDO OLAYA DIAZ y proceden del terreno que su padre compro a LIBORIO SANCHEZ

ESCRUTRA No. 9 DE ENERO 14 DE 1953 Falsa tradición. DE: BALBINO LEYVA RIVERA A: VICENTA OLAYA R.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Seccional Guamo - Tolima

Dirección Carrera 9 No.6-42

Teléfono:

E-mail: ofiregisguamo@supernotariado.gov.co



Los derechos que tiene y posee de su propiedad en la sucesión de ROMULO OLAYA DIAZ, vinculados en el terreno denominado PALONEGRO, en la fracción de la cañada, de la jurisdicción del municipio del Guamo.

Que los derechos que transfiere los adquirió por compra que hizo a BERNARDINA RIVERA, viuda de RUMUALDO OLAYA DIAZ, por la escritura 141 de fecha 15 de mayo de 1951. Registrada el 8 de junio siguiente en el libro No. 1º impar, partida 177 del Tomo 2º; y en el libro No. 2º en la misma fecha, partida 197.

ESCRITURA 141 DE 15 DE MAYO DE 1951 DE: BERNARDINA RIVERA VDA. DE BERNARDO OLAYA E IGNACIO OLAYA R. A: BALBINO LEYVA RIVERA.

Los derechos que le correspondan en la sucesión de ROMUALDO OLAYA DIAZ, la primera en su calidad de cónyuge sobreviviente y el segundo como hijo legítimo, vinculados los derechos en el terreno denominado PALONEGRO, en la fracción de la Cañada, jurisdicción del Guamo. Y que ROMULO OLAYA compró durante el matrimonio a LIBORIO SANCHEZ, por escritura 595 DE 15 de julio de 1920. De la Notaria del Guamo, registrada el 5 de octubre de 1920 libro 1* Tomo 3º folio 70 y 71 número 50 y 54.

ESCRITURA 595 DE 15 DE JULIO DE 1920 DE: LIBORIO SANCHEZ A: HERNANDO OLAYA Y ROMUALDO OLAYA

Los derechos y acciones de tierras, que tienen y poseen de su propiedad, en el globo común denominado PALONEGRO, jurisdicción del Guamo, cuyos derechos los obtuvo el otorgante, por compra que de ellos hizo a los señores ANTONIO MARIA Y HERMINIA LOZANO, por escritura pública No. 125 del 22 de febrero de 1913, registrada el 25 del mismo mes y año en el libro de registro No. 1º Tomo 1º a las páginas 128 bis y 129 bajo la partida 139.

La señora Irma Herrera solicito se unificaran los folios 360-7212 y 360-11375 y se dejó vigente el folio 360-11375., trasladando las anotaciones 03, 04, 05, 06., se procedió a cerrar el folio de matrícula 360-7212.

DEL FOLIO DE MATRÍCULA Y SUS ANOTACIONES

El folio de **matrícula inmobiliaria número 360-7212**, fue abierto el 04/07/1984 y corresponde al predio denominado Palonegro ubicado en la vereda Jagualito del Municipio del Guamo con un área y linderos conforme a la escritura 157 de fecha 30-03-1958 de la notaria unica del Guamo, Este folio se encuentra cerrado con (08) anotaciones a saber:

Iniciado con la inscripción como anotación 01 con acto de Compraventa de derechos sucesorales en la sucesión de ROMUALDO OLAYA DIAZ de Vicenta Olaya Rivera a favor de GILMA AURORA OSPINA, conforme a la escritura 157 de fecha 30-03-1958 de la notaria unica del Guamo

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Seccional Guamo - Tolima
Dirección Carrera 9 No.6-42
Teléfono:
E-mail: ofiregiguamo@supernotariado.gov.co



Como anotación: N° 02 con Radicación 654 Del 26/6/1984 la ESCRITURA 328 Del 26/6/1984 de la NOTARIA De GUAMO con acto de compraventa de DERECHOS SUCESORALES EL 30%. SUC. DE OLAYA DIAZ ROMUALDO DE OSPINA GILMA AURORA A VILLANUEVA OLAYA JAIRÓ.

El folio de **matrícula inmobiliaria número 360-11375**, fue abierto el 17/03/1988 y corresponde al predio denominado PALO NEGRO Y CAÑADA ubicado en la vereda Cañada Alta del Municipio del Guamo con un área y linderos conforme a la escritura 96 de fecha 26-02-1925 de la notaria unica del Guamo, así:

Iniciado con la inscripción como anotación 01 con acto de Compraventa de EUGENIO RAMIREZ GALEANO y JACINTO RAMIREZ GALEANO a favor de JOSE MOLINA PRDOMO. Este folio contiene 26 anotaciones.

En la Anotación: N° 11 con Radicación 1416 Del 31/8/1993 se encuentra inscrita la ESCRITURA 191 Del 11/3/1993 de la NOTARIA De GUAMO con el acto de VENTA DERECHOS SUCESORALES DE VILLANUEVA OLAYA JAIRÓ A OLAYA RIVERA JOSE ANGEL.

En la anotación: N° 12 con Radicación 1991 Del 19/12/1994 la ESCRITURA 941 Del 11/11/1994 de la NOTARIA De GUAMO el acto de VENTA DERECHOS SUCESORALES DE OLAYA RIVERA JOSE ANGEL A OLAYA RIVERA ISIDRO ALVARO.

La Anotación: N° 13 con Radicación 1226 Del 30/7/1996 la ESCRITURA 329 Del 12/7/1996 de la NOTARIA De GUAMO acto de VENTA DE DERECHOS SUCESORALES DE OLAYA RIVERA ISIDRO ALVARO A JIMENEZ JOSE DOMINGO.

Anotación: N° 14 con Radicación 721 Del 07/4/1997 la ESCRITURA 155 Del 31/3/1997 de la NOTARIA De GUAMO acto de VENTA DERECHOS SUCESORALES DE JIMENEZ JOSE DOMINGO A HERRERA ARTEAGA IRMA.

DOCUMENTOS INSCRITOS

De acuerdo con las anotaciones que presenta el folio 360-7212, se revisó la escritura 157 del 20-03-1958 de la notaría unica del Guamo, acto de compraventa de derechos sucesorales que le corresponda por herencia de Romualdo Olaya Díaz, se encontró que el folio fue asignado para identificar el predio denominado Palonegro en la fracción de la Cañada jurisdicción municipio Guamo, de Vicenta Olaya Rivera a GILMA AURORA OSPINA, anotación 01.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Seccional Guamo - Tolima
Dirección Carrera 9 No.6-42
Teléfono:
E-mail: ofiregisguamo@supernotariado.gov.co



Como anotación: N° 02 con Radicación 654 Del 26/6/1984 la ESCRITURA 328 Del 26/6/1984 de la NOTARIA De GUAMO con acto de compraventa de DERECHOS SUCESORALES EL 30%. SUC. DE OLAYA DIAZ ROMUALDO DE OSPINA GILMA AURORA A VILLANUEVA OLAYA JAIRO.

De acuerdo con las anotaciones que presenta el folio 360-11375, se revisó la escritura 96 del 26-2-1925 de la notaría única del Guamo, acto de compraventa, se encontró que el folio fue asignado para identificar el predio denominado PALONEGRO y CAÑADA, de EUGENIO RAMIREZ GALEANO y JACINTO RAMIREZ GALEANO a favor de JOSE MOLINA PRDOMO

Al analizar la cadena traditicia de la anotación 11 de la ESCRITURA 191 Del 11/3/1993 de la NOTARIA De GUAMO con el acto de VENTA DERECHOS SUCESORALES DE VILLANUEVA OLAYA JAIRO A OLAYA RIVERA JOSE ANGE se ha interrumpido la tradición.

CONSIDERACIONES

Conforme a la solicitud de la señora Irma Herrera se unificaron los folios de matrícula inmobiliaria 360-7212 y 360-11375, ordenando el cierre y traslado de las anotaciones al folio 360-11375.

En esta caso particular se observan de acuerdo con la evidencia documental el folio de matrícula inmobiliaria 360-7212 e inscripciones del antiguo sistema, que identifica el lote de terreno denominado Palonegro situado en la fracción de la Cañada jurisdicción del municipio del Guamo, el cual posee tradición en falsa tradición ENAJENACION DE DERECHOS SUCESORALES.

"La compra de derechos y acciones en una sucesión, sea en abstracto, sea vinculados a uno o más bienes, no da al comprador, en realidad, sino la acción para hacerse conocer como cesionario en el juicio de sucesión respectivo y pedir se le reconozca su derecho, según los términos del contrato, pero no le dan ni puede darle, desde el momento de la compra, la propiedad de determinados bienes. La concreción de esos derechos y acciones en un cuerpo cierto y determinado, es fenómeno legal que no se verifica si no con la aprobación y el registro de la partición." (C.S.J. Sala Civil. Sent, nov 12/1935).

La venta de derechos y acciones se conocen también con el nombre de derechos hereditarios y su enajenación es la que hace el heredero antes de producirse la partición judicial de los bienes del causante.

El derecho de herencia es un derecho real sobre una universalidad de bienes con la expectativa de concretarse mediante la partición, habiendo inmuebles o muebles constituyen la comunidad universal llamada herencia. Así lo reconoce la jurisprudencia y en desarrollo de principios legales, una vez cedido el derecho de herencia, el cesionario entra en la sucesión y tiene derecho a participar en ella en reemplazo del

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Seccional Guamo - Tolima
Dirección Carrera 9 No.6-42
Teléfono:
E-mail: ofiregisguamo@supernotariado.gov.co



heredero que le cede su puesto y le tocan los mismos derechos y obligaciones que el cedente

La venta de derechos y acciones no se puede predicar como la venta de un inmueble propiamente dicho, no se enajena el dominio ni la propiedad y si se radica o vincula en un determinado bien raíz, su registro es con el fin de publicitarlo en el folio de matrícula respectivo para efectos frente a terceros.

Al interrumpir la tradición en la anotación 11 se colige que se debe dar cumplimiento con lo indicado en el estatuto registral Ley 1579 de 2012, art 29:

Artículo 29. Título antecedente. *Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.*

Se observa que al trasladar las anotaciones del folio 360-7212 al 360-11375 se incumplió con lo establecido en el artículo 29 ley 1579 de 2012, siendo solo trasladadas a partir de la anotación 03 correspondiente a la escritura 191 del 11-03-1993 notaria única del Guamo con acto de Compraventa de los derechos sucesorales de Jairo Villanueva Olaya a José Ángel Olaya Rivera. Interrumpiendo la tradición del predio Palonegro.

En este caso particular se observan como inconsistencias que de acuerdo con la evidencia documental el folio de matrícula inmobiliaria 360-11375 la cadena tradición, según la anotación 01 de la escritura 96 de fecha 26-02-1925 de la notaria única del Guamo, con el acto de Compraventa es un acto de pleno dominio.

Las anteriores observaciones se derivan de la información documental que figura inscrita en cada folio de matrícula, pues las inscripciones se deben hacer en cada folio de matrícula involucrado en cada acto a registrar y los asientos registrales se hacen conforme al orden de ingreso, según los principios registrales.

Sobre la evidencia documental la cadena tradición de cada predio se ajusta a la ley 1579 de 2012, en su artículo 3º:

Artículo 3º Principios. *Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:*

a) **Rogación.**

b) **Especialidad.** *A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz.*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Seccional Guamo - Tolima
Dirección Carrera 9 No.6-42
Teléfono:
E-mail: ofiregisguamo@supernotariado.gov.co



c) **Prioridad o rango.....**; d) **Legalidad.....**; e) **Legitimación.**; f) **Tracto sucesivo.**; (sub rayado mías)

A su vez predica el artículo 8°. Ibidem:

“Artículo 8°. Matrícula inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros. “(negrillas y sub rayadas mías)

Vale decir con las normas antes transcritas, que por cada predio debe existir una sola matrícula inmobiliaria, la cual es un folio en el que se anotarán todas las anotaciones de actos sujetos a registro que sucedan con ese inmueble que ella representa.

Aplicado a este caso en particular, se observan inconsistencias en el folio de matrícula inmobiliaria número 360-11375, por lo que procederá la corrección según la ley 1579 de 2012 establece que:

“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 el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando 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 hubieren 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.”

El artículo 49 *Ibidem* reglamenta:

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.*

En consideración a la situación jurídica presentada y por cuanto esta norma exige que cada folio de matrícula inmobiliaria debe en todo momento exhibir su real estado jurídico, sobre la base de este caso concreto y de los hechos documentales enunciados, es procedente iniciar la presente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria número 360-11375 invitando a los interesados, así como las personas que figuran inscritas en este folio de matrícula inmobiliaria a que podrán aportar y solicitar las pruebas que consideren apropiadas para el desarrollo de esta actuación administrativa, también podrán expresar sus comentarios con la garantía que serán escuchados y evaluados.

Este auto se proyecta de conformidad con la evidencia documental registrada y las normas antes citadas, por tanto ténganse como pruebas el folio de matrícula involucrado y todos los documentos inscritos, así como los allegados al expediente.

Teniendo en cuenta que no tenemos las direcciones de los titulares que se encuentran inscrito en el folio 360-11375 para la notificación, se procedió a enviar correo electrónico el 28 de Octubre del presente año, a los señores Aníbal Ospina Henry Ospina y Jaime Torres Rengifo con fin de suministrar las direcciones.

El presente auto se notificará a los solicitantes Aníbal Ospina, Jaime Torres, Henry Ospina, Hernando Hernández Vargas, y se dispondrá Publicar por medio de la página web de la entidad el presente Auto, advirtiéndoles que contra este auto no procede recurso alguno, según lo preceptuado en la ley 1437 de 2011, se bloquea el folio de matrícula inmobiliaria número 360-11370 y 360-7212, remitiendo cualquier solicitud de registro a este expediente para evitar decisiones contrarias.

En mérito de lo expuesto, **LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS SECCIONAL GUAMO - TOLIMA**

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: *INICIAR actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 360-11375, según lo considerado.*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Seccional Guamo - Tolima
Dirección Carrera 9 No.6-42
Teléfono:
E-mail: ofregisguamo@supernotariado.gov.co



ARTICULO SEGUNDO: **BLOQUEAR** los folios de matrícula inmobiliaria número 360-11375 remitiendo cualquier solicitud de registro a este expediente para evitar decisiones contrarias, de acuerdo con lo motivado.

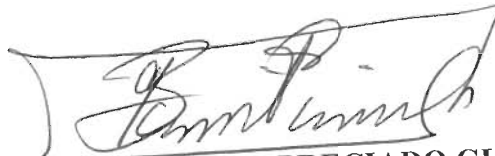
ARTICULO TERCERO: **NOTIFICAR** el presente auto a los solicitantes y a los terceros determinados e indeterminados por medio de la página web de la entidad se publicara el Auto, advirtiéndoles que contra este auto no procede recurso alguno, según lo preceptuado en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: **FORMESE** el expediente de conformidad lo establecido en la ley 1437 de 2011.

ARTICULOQUINTO: El presente auto rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE

Dada en Guamo a los siete (7) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019)



MARIA BENILDA PRECIADO GUZMAN
Registradora Seccional Guamo Tolima"