

NOTIFICACION POR AVISO

Hoja 01

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VALLEDUPAR-
CESAR.**

Se fija **AVISO** por el término de cinco (5) días, hoy 24 de septiembre 2021, siendo la 8:00 am y se desfija el día 30 de Septiembre de 2021 a las 4 p.m. Por medio del cual se procede a notificar a través de los medios que determina la Ley, a los Señores **FRANK MONTERO VILLEGAS, ALCALDIA MUNICIPAL DE AGUSTIN CODAZZI, FRANCISCO RAFAEL MARQUEZ MIER,** y todas las personas que se crean tengan derecho intervenir, de conformidad con lo que establece el artículo 106 de la ley 1471 del 2011, en concordancia con el artículo 69 de la ley 1437 de 2011.

PROVIDENCIA A NOTIFICAR: Resolución N. 045 de 28 de julio de 2021 correspondiente a la Actuación Administrativa con Folios de Matriculas Inmobiliarias N. 190-73435-190-158871-190-158870-190-6731, emanada de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

ARTICULO PRIMERO: "Corregir el Folio de Matricula N.190-6731 en su anotaciones, 1, 2, 3 y 4 Y cambiando la "X" por la "I", de especificación y el código de especificación Jurídica el 0616. (Compraventa con Antecedente Registral). Colocando el comentario (Falsa Tradición).

ARTICULO SEGUNDO: Corregir el Folio de Matricula N. 190-73435 en su anotación N.3 y cambiar el código de especificación a, 0616; (Compraventa con Antecedentes Registral), agregando la frase (Falsa Tradición) y cambiando la "X" por la letra "I".

ARTICULO TERCERO: Corregir los Folios de Matricula Inmobiliaria N. 190-158870 en su anotación "2" agregando la frase (Falsa Tradición) y cambiando la "X" por la letra "I" y se corrige el código registral; 0616 (compraventa con Antecedente Registral). Y el folio 190-158871 en la anotación "1" agregando la frase (Falsa Tradición) y colocando la letra "I".

ARTICULO CUARTO: Notifíquese personalmente al Director de la Caja de Compensación Familiar del Cesar (COMFACESAR) o quien haga sus veces, al Señor David Sierra Daza, y al Alcalde del Municipio de Agustín Codazzi. (Cesar) o quien haga sus veces. De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011. (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo) Contra la Resolución que se notifica procede Recurso de Reposición ante el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Valledupar y en Subsidio de Apelación ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse dentro de los Diez (10) días hábiles siguientes a la Notificación, artículo 74,76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En cumplimiento del artículo 69 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Ley 1437 de 2011, se fija el presente aviso en un lugar visible al público en la cartelera de esta entidad y en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro. Se hace constar que la notificación se considera surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del aviso en el lugar de destino.

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ
Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Valledupar - Cesar
Dirección: carretera 11ª n° 15-45
Teléfono: 0
E-mail: ofiregisvalledupar@supernotariado.gov.co

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



Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° CP 174-1

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE
VALLEDUPAR.
RESOLUCION N° 045 DE 2021**

(28-07-2021)

*“Por la cual se concluye Actuación Administrativa folios de Matrícula
N° 190-73435-190-158871-190-158870” Y 6731.*

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR.**

CONSIDERANDO QUE:

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de la conferidas por la Ley 1579 del 1 de Octubre de 2012, Decreto Ley 1437 de 2011 y Decreto 2723/2014. Procede este despacho a rendir pronunciamiento de fondo respecto dentro de la presente actuación administrativa que vincula a los folios de matrícula N° 190- 73435-190-158871-190-158870 y 67831, atribuyéndose en primera instancia, la toma de decisión encaminada a establecer la realidad jurídica de los folios aludidos basados en el material probatorio aportado al presente expediente.

Mediante Auto de Fecha 19 de Febrero de 2020 se dio apertura a la presenta actuación respecto de los folios de matrícula 190- 73435-190-158871-190-158870; en virtud al derecho de petición que en su momento presentó ante esta oficina el señor David Sierra Daza, quien a su vez retomó un Derecho de Petición de fecha 02 de Diciembre de 2018, presentado por el señor Luis Vladimir Peñaloza Fuentes Alcalde de Agustín Codazzi.

Que posteriormente se detectó, respecto al Auto de apertura, que faltó por incluir el folio de matrícula 190-6731; razón por la cual se expide el

Auto Aclaratorio de fecha 03 de Septiembre de 2020, mediante el cual se incluye, uniéndose en la presenta actuación, el folio **190-6731**.

PRUEBAS

Como fundamento para el presente análisis este despacho tendrá como pruebas las siguientes:

- Declaración de Testigos rendida en 1937 ante el Juez Civil del Circuito de Valledupar por los señores Fray Jesualdo M. de Bañeres, Guillermo Rivero, Cesareo Rivero y Luis Francisco Lucas
- Escritura N° 251 del 3/9/1968, Notaria de Codazzi. Acto de CESION del Vicariato Apostólico a Las Religiosas Terciarias Capuchinas.
- Escritura N° 3048 del 10/11/2009 de la Notaria Primera de Valledupar. Acto de COMPRAVENTA de Las Religiosas Hermanas Terciarias Capuchinas a Caja de Compensación del Cesar (COMFACESAR).
- Escritura 333 del 03/07/2015 de la Notaría de Codazi. Acto de SUBDIVISION y COMPRAVENTA de COMFACESAR al Municipio de Agustín Codazi.
- Copia simple de los folios de matrícula N° 190-73435, N° 190-158870, N° 190-158871 N° 190-6731

ANALISIS DE LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA

FOLIO DE MATRICULA 190- 73435,

Se parte de la existencia en esta oficina del folio de matrícula inmobiliaria 190-73435, que identifica a un inmueble, con un área de 3.832.50 M2, ubicado en el Municipio de Codazzi, del Departamento del Cesar, folio que consta de 05 anotaciones.

Anotación: N° 1 del Folio #190-73435

Radicación SN Del 26/9/1968

Doc. ESCRITURA #251 Del 03/9/1968

Oficina de Origen NOTARIA De CODAZZI

Valor Estado VALIDA

Especificación CESION Naturaleza Jurídica 999

DE; VICARIATO APOSTOLICO DE VALLEDUPAR -

A; COMUNIDAD DE LAS RELIGIOSAS TERCARIAS CAPUCHINAS
DEL COLEGIO DE LA DIVINA PASTORA DE CODAZZI - "X"

Anotación: N° 2 del Folio #190-73435

Radicación 2009-190-6-12063 Del 18/11/2009

Doc ESCRITURA 3048 Del 10/11/2009

Oficina de Origen NOTARIA PRIMERA De VALLEDUPAR

Valor Estado VALIDA

Especificación ACLARACION Naturaleza Jurídica 0901

Comentario;

DE LA ESCRITURA NUMERO 251 DE FECHA 3 DE SEPTIEMBRE
DE 1968 NOTARIA UNICA DE CODAZZI (NOMBRE CORRECTO DE
ENTIDAD PROPIETARIA DEL BIEN)

A; COMUNIDAD RELIGIOSA HERMANAS TERCARIAS
CAPUCHINAS DE LA SAGRADA FAMILIA - PROVINCIA DEL
SAGRADO CORAZON DE JESUS - SE 86187756 X Participación
NIT 8600073931.

Anotación: N° 3 del Folio #190-73435

Radicación 2009-190-6-12063 Del 18/11/2009

Doc. ESCRITURA 3048 Del 10/11/2009

Oficina de Origen NOTARIA PRIMERA De VALLEDUPAR

Valor 500,000,000 Estado VALIDA

Especificación COMPRAVENTA, Naturaleza Jurídica 0125

DE; COMUNIDAD RELIGIOSA HERMANAS TERCARIAS
CAPUCHINAS DE LA SAGRADA FAMILIA - PROVINCIA DEL
SAGRADO CORAZON DE JESUS.

A; CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL CESAR-
COMFACESAR - NIT 8923999898 X Participación

Anotación: N° 4 del Folio #190-73435

Radicación 2015-190-6-6538 Del 16/6/2015

Doc. RESOLUCION 050 Del 11/3/2015

Oficina de Origen ALCALDIA MUNICIPAL DE AGUSTIN CODAZZI

Valor Estado VALIDA

Especificación OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO

DE MUNICIPIO DE AGUSTIN CODAZZI - NIT 8000965581

A; CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL CESAR-
COMFACESAR - NIT 8923999898 X Participación

Anotación: N° 5 del Folio #190-73435

Radicación 2015-190-6-7674 Del 14/7/2015

Doc ESCRITURA 0333 Del 03/7/2015

Oficina de Origen NOTARIA UNICA De AGUSTIN CODAZZI

Valor Estado VALIDA

Especificación DIVISION MATERIAL Naturaleza Jurídica 0918

A; CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL CESAR-
COMFACESAR - NIT 8923999898 .

De la lectura del folio se puede establecer que el inmueble siempre se presentó publicitariamente ante terceros como de propiedad de Las Religiosas Terciarias Capuchinas del Colegio de la Divina Pastora de Codazzi, tal como lo refleja la anotación 1 del año 1968, Incluso cuando se leen los linderos del inmueble, siempre se enfoca a relacionar ciertas colindancias con inmuebles de "propiedad" del mismo Vicariato Apostólico, entidad que le hiciera Cesión a la Comunidad religiosa mencionada. Esta tradición se remonta desde el momento mismo del traslado de la anotación "1" que he hiciera el 16 de Enero de 1996, de los Libros Antiguos al folio de matrícula de

“cartulina”, diseño que ostentaba el folio de matrícula inmobiliaria para esa época.

Fue así que para el año 2009, en su oportunidad registral, se continúa publicitando el pleno dominio del inmueble, tal como se observa en la anotación “3”, con el registro de la escritura 3048 del 18/11/2009, relacionada con el acto de COMPRAVENTA de La Comunidad Religiosa Hermanas Terciarias Capuchinas a la Caja de Compensación del Cesar (COMFACESAR), y que de acuerdo con su texto señala: SEGUNDO.- OBJETO Y DESCRIPCION: Que por medio de este instrumentos público transfiere a título de venta real y efectiva...” “El derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente predio...”

Posteriormente se presenta para el registro la Escritura N° 0333 del 03/7/2015, de la Notaria Única de Codazzi, contentiva de dos actos: El primero de DIVISION MATERIAL, con lo cual se generó la apertura de los folio N° 190-158870, lote 1, y 190-158871, lote 2. Y como segundo el acto de COMPRAVENTA que hace COMFACESAR al Municipio de Agustín Codazzi del Lote 1 con un área de 405,05 m2 .

Hay una configuración jurídica de propiedad amparada en la escritura 251/1968 de que trata la CESION ya que para ese momento histórico existía una “función registral” que significaba el deber de “transcribir el documento” en los libros antiguos y que no permitían al registrador de la época modificar el texto escriturario. Y solo ese derecho adquirido era limitado por la inscripción de un gravamen hipotecario, una prenda o una medida cautelar; actos que se inscribían en el respectivo Libro de Hipotecas, Libro de Prenda o Libro de Embargo. Es importante resaltar que para esa fecha no existía aún la Ley 1250 de 1970 que entró a regular el servicio público registral.

“No obstante la primera codificación registral se implementó con el código civil de Cundinamarca en 1859...y luego mediante legislación permanente mediante la Ley 57 de 1887, consagraba varias disposiciones sobre “documentos públicos inscritos”...bajo la vigencia del mencionado estatuto el Registrador debía llevar tres libros: uno para inscribir los títulos que trasladaban, modificaban o imponían una limitación al dominio de bienes

inmuebles, el segundo para la inscripción de títulos que no afectaran la situación jurídica de las heredades y el último para anotar gravámenes tales como hipotecas. Luego con la ley 57 de 1887 se introdujo el Libro de causas mortuorias, el libro de embargos y demandas civiles...

Por su complejidad, dicho sistema resultaba ineficaz, pues para conocer la realidad jurídica de un predio, los usuarios debían examinar todos y cada uno de esos seis libros, teniendo en cuenta que su registro se realizaba por orden cronológico y solamente en el ejemplar correspondiente del acto a registrar” (SC-371/2019 Corte Suprema de Justicia).

Podemos decir que el título inscrito generó en todos los intervinientes, la convicción sin tacha, de que lo que se estaba transfiriendo era el dominio pleno del inmueble. Resaltando que quien realizaba el estudio jurídico del folio en el año 2009 (compraventa) y 2015 (subdivisión y venta) efectivamente se encuentra con una tradición de más de Veinte (20) años, pues la primera anotación data de 1968.

Y aunque el folio objeto de estudio NO contiene complementación en su tradición; pues nace a la vida jurídica por una Cesión que hace el VICARIATO APOSTOLICO DE VALLEDUPAR, a la COMUNIDAD DE LAS RELIGIOSAS TERCARIAS CAPUCHINAS DEL COLEGIO DE LA DIVINA PASTORA DE CODAZZI” procede este despacho a revisar el título antecedente señalado con base en el material probatorio aportado.

Es evidente que al leer el TITULO ANTEDECENTE señalado en la Escritura 251/1968 se tiene lo siguiente:

“ CUARTO: Que el inmueble urbano y el bloque de edificaciones que contiene y del cual se ha segregado el que se transfiere por la presente escritura, quedando aún vigente el derecho de propiedad respaldado con la tradición de que trata la citada Escritura número cuarenta y cinco (45) de Mil Novecientos Treinta y Siete (1937), Notaría del Círculo de Valledupar.”

Ahora, examinada la Escritura 45 de 1937 observamos que se trata de la PROTOCOLIZACION que hace Frai Jesualdo M. de Bañez; de unas

declaraciones judiciales que se entregan ante el Notario y rendidas por Guillermo Ribero ,Cesareo Ribero y Luis Francisco Lucas, quienes señalan:

“Al testigo le consta por haberlo presenciado que los edificios construidos para el Orfelinato de la Divina Pastora de Codazi, fueron hechos con dineros del Vicariato Apostólico de la Guajira”...” Que dentro del mismo solar hay una granja agrícola experimental...que los lotes miden y se llaman GRANJA AGRICOLA TRINIDAD...GRANJA AGRICOLA EL CARMEN...comprado en su mayor parte a los indígenas...”

Analizado lo anterior tenemos que efectivamente el título antecedente que soporta la escritura 251/68, de CESION es una protocolización que rinden unos testigos respecto a la titularidad que ostenta el Vicariato frente al inmueble. Demostrado queda entonces que al interrumpirse el tracto sucesivo traditicio, se configura una FALSA TRADICION sobre el inmueble.

“En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmitidos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.»

(La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015 con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa define así el concepto de falsa tradición.).



FOLIOS DE MATRICULA 190 – 158870 Y 190-158871;

Estos folios nacen del folio de mayor extensión 190-73435, que como se acaba de analizar, considero no merece hacer extensiva su explicación, simplemente diremos que lo accesorio corre la suerte de lo principal, quiere decir esto, que si el inmueble identificado con el folio 190- 73435, se encuentra en falsa tradición, igual suerte correrán los dos folios señalados en este ítem.

FOLIO DE MATRICULA 190 – 6731;

Aunque identifica a un inmueble totalmente diferente del que se viene estudiando, se puede evidenciar que la raíz del derecho real llega a tener el mismo origen con el folio antecedente, sumado además que quien históricamente figura como titular inicial también es el Vicariato Apostólico; pero resaltando, que en este folio de matrícula si se observa la complementación de la tradición, donde se refleja que el título o la forma como adquirió el Vicariato Apostólico proviene de la Escritura 45 de 1937 “información de testigos”.

Llamando la atención que tanto el predio 190-73435 y 190-6731 fundamentan su derecho de adquisición en declaraciones de testigos, configurándose para ambos folios tal como lo hemos venido señalando, en una FALSA TRADICION.

Y ese derecho adquirido en Falsa Tradición se ve en la Anotación “4” donde se registra la Escritura 468 del 16/08/1990, acto jurídico de COMPRAVENTA (FALSA TRADICION), celebrado entre Federación de Algodoneros a Inversiones Fernambuco S.A., pero aun así se observa que quedó inscrito con la “X”.

Ahora, respecto a la anotación “7” del mismo folio del acto de ADJUDICACION POR EXPROPIACION de; 18 mtrs² y en virtud a que dicho acto está inmerso dentro de un acto de Declaratoria de Utilidad Pública, no procederá este despacho a referirse de manera alguna al respecto, razón por la cual la anotación y el folio derivado de la misma permanecerán incólumes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS;

I. De la ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, para el caso que nos ocupa, las siguientes normas:

Artículo 2º. Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

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

- b) Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica de la respectiva bien raíz;

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

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 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 Jo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley (.. .)

2. Jurisprudencia:

-Sentencia SC3671-2019, Radicación 11001-31-03-005-1996-12325-01, del 11-09-2019; Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa:
La Corte en esa oportunidad expuso sucintamente los rasgos constitutivos de la "falsa tradición":

"(...) (i) La enajenación de cosa ajena; (ii) la transferencia de derecho incompleto, por tenerlo otra persona o porque no se tiene la totalidad de él; y (iii) la transmisión de derechos herencia/es o enajenaciones sobre cuerpo cierto, teniendo únicamente derechos de cuota...

(...) no puede existir derecho de dominio, ni menos justo título sobre un predio objeto de reivindicación cuando un demandante adquiere por adjudicación sucesoral 'derechos y acciones', porque sabe de antemano que no es el dominio de la cosa misma lo que está recibiendo en el sucesorio, sino una cuestión diferente, 'derechos y acciones sobre la cosa', pues en esa hipótesis, no se está adjudicando el bien, sino cosa diferente (CSJ se 10882, sentencia de 18 de agosto de 2015)".

Así mismo agregó: "(...) El registro o inscripción de los instrumentos públicos tiene principalmente tres objetos: servir de medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de) Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica de la respectiva bien raíz; Bajo esta línea argumentativa, enfatiza la Corte que:

La falsa tradición de la inscripción o registro en el folio de matrícula inmobiliaria a favor de una persona que carece del derecho de dominio total o parcialmente sobre un bien inmueble porque el título o el modo de adquisición no es el adecuado o autorizado por la ley, sea que falte el título, o que existiendo, falte el modo para adquirirlo.

Entre sus causas, particularmente ligadas a las transferencias provenientes de quien no es el verdadero dominus, o la enajenación de derecho incompleto o sin antecedente propio, se hallan:

Dominio incompleto. Es el derecho de propiedad que no se tiene completa o íntegramente, sino parte de él; por ejemplo, la

adquisición de una cosa, de manos de quien se halla en expectativa de adquirirla, o en situaciones tales como:

La mal denominada posesión inscrita prevista en algunos textos del Código Civil. Al respecto, la Superintendencia de Notariado y Registro, en un acto administrativo no muy reciente, en referencia a la falsa tradición, añade las hipótesis de posesión inscrita señalando, como factores de falsa tradición: "2. Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita".

Quienes así se encuentran, son aparentes titulares del derecho de dominio, y no pasan de ser simples o eventuales poseedores, porque en la falsa tradición no hay verdadera tradición, sino como se viene señalando, pseudotradición o tradición medio"

Igualmente la Corte pone de manifiesto que, una adquisición viciada continúa siéndolo aun con el transcurso del tiempo, y los diferentes actos dispositivos o transmitidos que posteriormente se realicen no purgan esa anormalidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.

Lo anterior quiere decir, que al ser un derecho irregular, su registro en el folio de matrícula se hace igualmente conforme a un derecho de dominio incompleto, el cual continuará siéndolo (salvo que este sea saneado) aún con el paso del tiempo y los diferentes actos dispositivos o transmitidos que posteriormente se realicen.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Dentro de la actividad registral, es evidente encontrar que ciertos folios de matrícula inmobiliaria presentan información que desvirtúa la realidad inmobiliaria, ora porque los títulos inscritos dan fe de actos que para los intervinientes son considerados como plenos transmisores de derechos. Ora por que al momento de realizar el

registro de esos actos existe una interpretación por parte del funcionario, que conlleva a realizar el asiento registral bajo un criterio jurídico que aunque puede estar debidamente soportado en la ley, genera como consecuencia expectativas respecto a los derechos inmobiliarios que se publicitan.

Por estas y otras situaciones, surge el deber legal y Constitucional para que el Registrador de Instrumentos Públicos corrija las acciones u omisiones o ajuste los diferentes actos inscritos que no permiten que el folio de matrícula refleje la real y exacta situación jurídica del predio.

Para tal efecto y tal como se mencionó en el ítem de Fundamento Jurídico de la presente resolución, el Registrador goza del procedimiento legal para llevar a cabo los ajustes requeridos en el Folio, acogiendo tal procedimiento a los señalado en el Código Contencioso Administrativo y al Estatuto Registral, con el fin de velar por los derechos de las personas que resulten involucradas.

No existe entonces un término señalado en la ley que indique la caducidad o prescripción respecto a la facultad que tiene el Registrador para corregir, ya sea de forma simple o a través del inicio de una actuación administrativa, pues el paso del tiempo no puede ser obstáculo para la guarda y seguridad jurídica inmobiliaria estén debidamente protegidas.

Por lo anterior, y con el fin de adelantar las diferentes actividades correctivas, la Superintendencia de Notariado y Registro en su función de Control e Inspección, emitió la INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 01-50 DE 2001 que entre sus apartes señala:

II. Errores

A. Errores de Forma:

I. Mecanográficos:

Son los que se cometen al momento de realizar el asiento respectivo ya sea en el folio de cartulina o en el magnético, cuando se omite o anota mal un nombre, un número, una fecha, una palabra, una frase.

Esta clase no requiere de actuación administrativa

B. Errores de Fondo

2. Anotación indebida:

Ocurren cuando se realizan anotaciones en un folio que no corresponde; o se marca la X en una columna distinta.

En estos casos se efectúa la corrección. Si existen terceros determinados o indeterminados que resulten afectados con la corrección, se hará actuación administrativa, que culmine con la decisión que ordene trasladar la inscripción al folio o a la columna que corresponde.

En cuanto a los errores de fondo que han sido publicitados, debe tenerse en cuenta en primer lugar la autonomía jurídica de que goza el registrador quien tomará de conformidad con la naturaleza del error todas las medidas pertinentes, entre otras, revisar los antecedentes jurídicos, realizar el respectivo análisis y proceder a expedir los actos administrativos tendientes a lograr la corrección del mismo aplicando cualquiera de las figuras siguientes, para lo cual se cita la norma pertinente.

*Teniendo en cuenta lo analizado en la presente actuación y revisado el acervo probatorio allegado quiero retomar lo manifestado por parte de COMFACESAR, quien como se observa tienen plenamente identificado el actuar de esta oficina de registro encaminado a establecer la realidad jurídica de los folios **190-73435, 190-158870, 190-158871.***

Observamos que mediante oficio radicado en esta oficina con número 190-2020ER01155, la Caja de Compensación del Cesar COMFACESAR, solicita ser parte de la actuación que cursa y entre sus apartes señala:

“...Pretender la nulidad de la inscripción del predio de mayor extensión o de cualquiera de los que se desprendan de él – los identificados con matrícula inmobiliaria N° 190—73435, así como los folios segregados N° 190-158871 y 190-158870- sería desconocer ese acto de inscripción que se presume legal...”

“Contrario a lo que pretende el demandante, es decir solicitar la declaratoria de falsa tradición y declarar la nulidad de las anotaciones realizadas sobre el inmueble identificado con matrícula 190-73435 y demás folios que se hayan desprendido de esta, de manera unificada la Superintendencia de Notariado y

Registro ha manifestado que el inmueble objeto de estudio debe ser legalizado por el ente administrativo que es el Municipio de Agustín Codazzi...”

“...En relación a su interrogante, no es procedente cancelar o dejar sin validez los actos ya publicitados en un folio de matrícula inmobiliaria por no corresponder a aquellos de pleno dominio, quiere decir que si un acto se encuentra publicitado como pleno dominio pero su realidad jurídica corresponde a uno de falsa tradición, así se adecuará con arreglo a la especificación...” (Consulta 2038 DE 2013 Ante la oficina Asesora Jurídica. Tradición. Inscrito con Radicado N° SNR2013ER024281).

“De lo anterior, se concluye, que la falsa tradición no hace referencia a la falsedad del título...”

Quiero destacar que legalmente este despacho no tiene la facultad para cancelar una anotación respecto de una Escritura Pública que no ha sido tachada de falsa. Nuestro Estatuto Registral en su artículo 62 establece:

ARTÍCULO 62. PROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

Ahora, retomando los títulos originarios que soportan la historia inmobiliaria en los folios muchas veces mencionados, y de acuerdo con las diferentes directrices legales cobijadas por la misma Superintendencia, procederá este despacho a establecer la realidad jurídica de los inmuebles, adecuándolos a la especificación contenida para la falsa tradición, corrigiendo la “X” por la “I”, y a su vez corrigiendo el código registral, en los folios N° 190-6731, y 190-158870; con él; 0616 (compraventa con antecedente registral), esto respecto de las anotaciones inscritas bajo la vigencia de la Ley 1250/70 y Ley 1579/2012, pues fueron las normas que entraron a regular el proceso de la actividad registral calificadora en el folio de matrícula inmobiliaria propiamente dicho.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Valledupar, y en virtud de todo lo expuesto;

RESUELVE:

PRIMERO: *Corregir el Folio de Matrícula Inmobiliaria 190- 6731 en su anotaciones 1, 2, 3 Y 4; y cambiando la "X" por la "I", y el código de Especificación Jurídica, el 0616. (Compraventa con antecedente registral). Colocando el comentario (Falsa Tradición).*

SEGUNDO: *Corregir el Folio de Matrícula 190 – 73435 en su anotación "3" y cambiar el código de especificación, a, 0616; (compraventa con antecedente registral), agregando la frase (Falsa Tradición) y cambiando la "X" por la letra "I".*

TERCERO: *Corregir los Folios de Matrícula Inmobiliaria 190 – 158870 en su anotación "2" agregando la frase (Falsa Tradición) y cambiando la "X" por la letra "I", y se corrige el código registral; 0616 (compraventa con antecedente registral).*

Y el folio 190-158871 en la anotación "1" agregando la frase (falsa Tradición) y colocando la letra "I".

CUARTO: *Notifíquese personalmente a Director de la Caja de Compensación Familiar del Cesar (COMFACESAR) o quien haga sus veces, al Señor; DAVID SIERRA DAZA, y al Alcalde del Municipio de Codazzi. (Cesar) o quien haga sus veces, De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde es competente quien expide esta decisión. (Artículo 73 ibidem).*

QUINTO: *Contra la presente Decisión procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Valledupar, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán 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, según el caso. (Art. 76 Ibídem).*

SEXTO: *Desbloquear los citados folios de matrícula inmobiliaria una vez quede debidamente ejecutoriado el presente acto.*

SEPTIMO: *Esta providencia rige a partir de la fecha de su expedición.*

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

FERNANDO BALLESTEROS GOMEZ.
Registrador de II.PP de Valledupar.

AG.