

RESOLUCION No. 24
(26-02-2024)

Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa iniciada sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-54970.

Expediente No. **095-AA-2022-12**

EL SUSCRITO REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO; en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas en el art. 49 y 59 del Decreto Ley 1579 del 01 de octubre año 2012, y los artículos 4º-paragrafo 4 y 45 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y artículos 24 y 30 el Decreto 2163 del 17 de junio de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE:

En fecha 05 de febrero de 2021, mediante oficio **SNR2021EE007693** el señor Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la SNR, al que le correspondió el turno de corrección **2022-095-3-110 y 2023-095-3-542**, solicita verificación de la calificación dada a la escritura 235 del 26 de marzo de 1935 de la Notaría Primera de Sogamoso y que aparece registrada como anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 095-54790, por cuanto manifiesta en su escrito que dicha anotación publicita un acto jurídico de pleno dominio (compraventa), pero se establece que la tradición del predio proviene de falsa tradición que no ha sido saneada a la fecha, por lo que la misma no puede publicitar un acto de pleno dominio.

Mediante Auto de fecha 12-05-2022, se dio apertura a la actuación administrativa No. **095-AA-2022-12**, con el objeto de determinar si la anotación 1 del folio citado demostraba la verdadera y real situación del predio. Se ordenó la notificación de este a

los señores RUBEN FONSECA, SILVINO RIAÑO, ANA EDELMIRA RIAÑO GUANUME CC 20299429, PEDRO ELIS RIAÑO GUNUME, ALICIA RIAÑO DE MARTINEZ, MARIA ANGELICA DEL CARMEN RIAÑO GUANUME, ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO CC 1919750, ANA EDELMIRA RIAÑO GUANUME CC 2299429, MARIA LUCIA FUQUEN RIAÑO CC 24187946 y al Superintendente delegado peticionario. Actuaciones que se surtieron así: en forma personal al señor Superintendente delegado, y para los restantes mediante publicación en la cartelera de esta Oficina de Registro (efectuado el día 23 de mayo de 2022) y en página WEB de la SNR (el día 23 de junio de 2022).

Vencido los términos de citación y notificación de la interesada, sin que estos hicieran manifestación alguna y no observándose nulidad que invalide lo actuado, en la fecha se procede a emitir la resolución que en derecho corresponda.

PRUEBAS

2

Téngase como prueba los siguientes documentos:

- Solicitud de corrección de 2021-095-3-110 y 2023-095-3-542.
- Auto de fecha 12-05-2022, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-54970, anotación 1.
- Constancia de notificaciones del auto.
- Copia de la escritura 235 del 16 de marzo 1935, otorgada en la Notaría Primera de Sogamoso.
- Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-54970
- Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-54970.
- Oficio 0952021EE002900 del 06 de octubre de 2021 de la Oficina de Registro De Instrumentos Públicos de Sogamoso.

ARGUMENTOS DEL DESPACHO:

Uno de los principios del derecho registral es el de dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces. En atención a este principio, el folio real debe reflejar la verdadera situación jurídica del predio, por esta circunstancia se procedió a revisar el documento sometido al proceso de registro.

Es así como al hacer estudio al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-54790 encontramos que el mismo corresponde a al predio "EL CARDON", ubicado en la vereda de Tota del Municipio de Tota, cuya descripción cabida y linderos remite a la escritura 235 del 26-03-1935 otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso y que aparece como anotación 1 del folio, documento que aparece inscrito así:

(Anotación: N° 1 del Folio #095-54790

Radicación	SN	Del	21/6/1935
Doc	ESCRITURA 235	Del	26/3/1935
Oficina de Origen	NOTARIA 1.	De	SOGAMOSO
Valor	700	Estado	VALIDA
Especificación	COMPRAVENTA PROINDIVISO	Naturaleza Jurídica	999
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)

DE	LOPEZ CLEMENTINA - SE 095-200221827	<input type="checkbox"/>	Participación
DE	LOPEZ FLORENTINO - SE 095-200221822	<input type="checkbox"/>	Participación
DE	LOPEZ GUILLERMO - SE 095-200221825	<input type="checkbox"/>	Participación
A	FONSECA RUBEN - SE 095-200221831	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación
A	RIAÑO SILVINO - SE 095-200221828	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

3

Respecto de anotación se soportaron las anotaciones 2 y 7 del folio de matrícula objeto de estudio en las cuales los negocios jurídicos registrados han seguido transfiriendo y ejecutando actos de pleno dominio, como se puede evidenciar:

Anotación: N° 2 del Folio #095-54790

Radicación	1990-095-6-900136	Del	10/1/1990
Doc	SENTENCIA SN	Del	01/12/1989
Oficina de Origen	I.ZG.PROMISCUO MUNICIPAL	De	TOTA
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	ADJUDICACION SUCESION DE CUERPO CIERTO TENIENDO SOLO DERECHO DE CUOTA.	Naturaleza Jurídica	611
Modelidad			
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)

DE	GUANUME VDA. DE RIA/O ROSALVINA - SE 095-200221844		Participación
DE	RIA/O RIA/O SILVINO - SE 095-200221839		Participación
A	RIA/O GUANUME MANUEL JOSE - SE 095-200221859	X	Participación
A	RIA/O DE MARTINEZ ALICIA - SE 095-200221858	X	Participación
A	RIA/O GUANUME MARIA ANGELICA DEL CARMEN - SE 095-200221852	X	Participación
A	RIA/O GUANUME ANA EDELMIRA - CC 20299429	X	Participación
A	RIA/O GUANUME PEDRO ELIAS - CC 137934	X	Participación
A	RIA/O DE FUQUEN MARIA WALDINA - CC 24186215	X	Participación

Anotación: N° 7 del Folio #095-54790

Radicación	2022-095-6-1346	Del	10/2/2022
Doc	ESCRITURA 15	Del	25/1/2022
Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	PESCA
Valor	13.000.000	Estado	VALIDA
Especificación	ADJUDICACION EN SUCESION	Naturaleza Jurídica	0109
Modelidad			
Comentario	DERECHO DE CUOTA TOTALIDAD.		

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)

DE	RIAÑO DE FUQUEN MARIA WALDINA - CC 24186215		Participación
A	FUQUEN RIAÑO MARIA LUCIA - CC 24187946	I	Participación

4

La escritura 235 publicitada como anotación de la anotación 1 del folio expresa:

"...En que consta que Florentino y Guillermo López... Clementina López... Silvino Riaño y Ruben Fonseca... y dijeron los tres primeros: que dan en venta real y enajenación perpetua a los dos últimos un terreno situado en la vereda de Tota jurisdicción de Tota denominado el "EL CARDON" que hubo por herencia de su madre Rosalía Aranguren juicio liquidado en el juzgado 3 de Sogamoso, protocolizado en esta notaria..." (negrilla fuera del texto)

De la anterior descripción se puede concluir que la tradición del inmueble no proviene de falsa tradición toda vez que si bien es cierto el título traditicio no cita datos de registro, esto no constituye prueba suficiente para declarar que el predio proviene de actos de falsa tradición, toda vez que se presume como cierto que el vendedor ostenta un justo título para disponer del inmueble contrario a lo que erróneamente indica el

superintendente delegado en su solicitud sin mediar prueba que desvirtúe su procedencia.

Es de anotar que mediante oficio 0952021EE002900 del 06 de octubre de 2021 enviado a la Superintendencia delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, se había llegado a la misma conclusión toda vez que no era viable darle trámite positivo a dicha solicitud.

Como se puede corroborar no existe un error en el registro efectuado para la escritura 235 del 16 de marzo de 1935 de la Notaría Primera de Sogamoso toda vez que mediante el estudio efectuado a los títulos contentivos del folio se logra determinar que la misma tiene como título de tradición una sucesión debidamente liquidada y protocolizada la cual constituye una manera de adquirir el dominio pleno, lo que constituye en cabeza del enajenante un derecho real, contrario a lo que indica el Superintendente delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras en su solicitud SNR2021EE007693.

El justo título está contenido en el artículo 765 del código civil, pero dicha norma no define el concepto, por lo que recurrimos a la definición que de él hizo la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 41001 del 19 de diciembre de 2011 con ponencia del magistrado Pedro Octavio Munar Cadena:

«La jurisprudencia ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio”

La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC2474-2022 resume las características que debe tener un justo título así:

- *Es verdadero, existe en la realidad, lo cual excluye a los falsificados u otorgados por quien no es mandatario o representante del otorgante.*
- *Es eficaz, carece de defectos sustanciales que lo invaliden.*
- *En materia de bienes que exigen una formalidad en particular para su enajenación (como, entre otros, los inmuebles) es solemne, lo que significa que debió cumplirse la solemnidad respectiva (por ejemplo, la escritura pública para los bienes raíces), en razón a que la enajenación de este tipo de fondos requiere tal exigencia.*
- *Permite concluir que (1) de haberse ejecutado por el verdadero propietario y (2) perfeccionado el modo, el derecho real habría ingresado al patrimonio del poseedor.*
- *Se evalúa con objetividad, marginando aquellas circunstancias que le resulten ajenas.*
- *Se aprecia al momento de su existencia, y no en un instante posterior.*

6

Artículo 665 código civil. Derecho real Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

Artículo 669 código civil. Concepto de dominio El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

Artículo 740 código civil. Definición de tradición: La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

En consecuencia, no existe error en el registro de los actos posteriores por cuanto se efectúan actos sobre pleno dominio, por cuanto no se hace necesario realizar corrección alguna.

Por lo presentado por este despacho, se concluye que no es procedente la modificación de la naturaleza jurídica de la anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 095-54790 por cuanto no se logra desvirtuar su procedencia de pleno dominio.

En mérito de lo expuesto, el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Sogamoso,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Negar la solicitud hecha mediante oficio SNR2021EE007693 de la Superintendencia delegada Para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, de acuerdo con la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: Negar las solicitudes de corrección tramitadas bajo los turnos 2021-095-3-110 y 2023-095-3-542 hecha por la Superintendencia delegada Para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, de acuerdo con la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente a los señores RUBEN FONSECA, SILVINO RIAÑO, ANA EDELMIRA RIAÑO GUANUME CC 20299429, PEDRO ELIS RIAÑO GUNUME, ALICIA RIAÑO DE MARTINEZ, MARIA ANGELICA DEL CARMEN RIAÑO GUANUME, ACEVEDO CHAPARRO ERNESTO CC 1919750, ANA EDELMIRA RIAÑO GUANUME CC 2299429, MARIA LUCIA FUQUEN RIAÑO CC 24187946 y al Superintendente delegado peticionario o quien haga sus veces. Estas notificaciones, se harán con los requisitos establecidos en los artículos 68 y 69 del Decreto 1437 del 2011.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente providencia procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Sogamoso, y en subsidio el recurso de apelación ante el director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro o quien haga sus veces, los que deberán interponerse ante este despacho, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación personal o a la desfijación del aviso o publicación (artículo 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011).

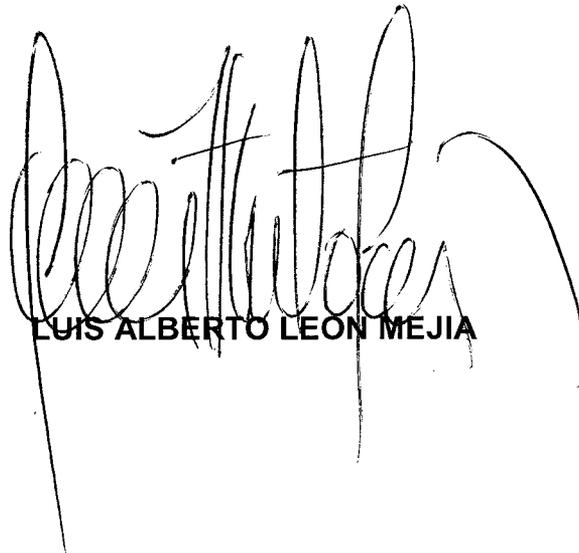
ARTÍCULO QUINTO: Ejecutoriada esta providencia, enviar esta resolución al área operativa para su cumplimiento.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

8

Dada en Sogamoso, a los veintiséis (26) días del mes de febrero dos mil veinticuatro (2024).

EL REGISTRADOR



LUIS ALBERTO LEÓN MEJÍA

JASS