

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

EL REGISTRADO PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE QUIBDO-CHOCO

En uso de sus facultades legales y constitucionales y, en especial las conferidas por la Ley 1579 de 2012, Ley 1437 de 2011 y el Decreto 2163 de 2011, demás normas concordantes y complementarias, y

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

Que, mediante turno 2021-180-1-8615, de fecha 7 de julio de 2021, fue radicada por parte de **MONICA ANDREA CANO MORALES**, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.138.954 de Pereira, por intermedio de apoderado **CRISTIAN YAMIL PALACIOS MOSQUERA**, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.077.437.363 de Quibdó, y T.P. No. 261.332 del C. S. de la J., quien solicita lo siguiente:

"expedir un certificado especial para procesos de pertenencia, respecto del bien inmueble ubicado en el barrio El Silencio de la ciudad de Quibdó, con una cabida de (57)m2., con Los siguientes linderos , el norte, con predios de primitiva gamboa, por el sur, pascual córdoba quejada, por el oriente, Juan Maturana, por el occidente con fa carrera novena, bajo matrícula inmobiliaria número 180-29432 y cedula catastral 01010000001070004000000000 y escritura pública número 052 del 14 de febrero de 2019".

Que, revisado el folio de matrícula inmobiliaria número 180-29432, se pudo establecer que en la anotación 4, con turno 2012-180-6-2028, fue inscrita la escritura pública número 446 del 23/7/2012 otorgada en la Notaria Segunda Del Círculo de Quibdó, contentiva del acto de donación realizado por **ABADIA TORRES DALSON MARTIN** a **ABADIA TORRES DALNER CAMILO** y **ABADIA TORRES DALMAR ANDRES**, asignándoles la X de titular a pesar de que quien hace la donación del bien, solo era titular de derechos y acciones herenciales vinculados al bien.

Que posteriormente, los citados señores mediante escritura pública número 124 del 03/4/2019, otorgada en la Notaria Segunda De Quibdó, realizan aclaratoria de escritura pública número 052 del 14 de febrero de 2019, otorgada en la Notaria Segunda Del Círculo De Quibdó, en el sentido de que se trata de una compraventa de derechos y acciones dentro de la sucesión de la causante Mamerta Chaverra B. y no de una compraventa pura y simple, como se manifestó en la escritura que se aclara, que hacen los señores **ALCIRA TORRES DIAZ** y **DALSON MARTIN ABADÍA TORRES**, con permiso para enajenar bienes de los menores **DALMAR ANDRES Y DALNER CAMILO ABADIA TORRES**.

Que, con auto 0046-2021 del 30 de septiembre de 2021, se dió inicio a actuación administrativa tendiente a verificar la verdadera situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria número 180-29432, dentro del expediente 180-AC-2021-044.



RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

Que el auto 0046-2021, fue publicado en la página web de la Supernotariado, el día 1 de octubre de 2021, según constancia del grupo de comunicaciones de la Supernotariado obrante en este expediente.

ACERVO PROBATORIO

Mediante Auto No. 046-2021 de septiembre 30 de 2021, se dispuso tener como pruebas, Los documentos obrantes en la carpeta de antecedentes registrales de los folios de matrícula inmobiliaria 180-29432.

Que dentro del término de traslado, los interesados no solicitaron ni aportaron pruebas, por lo que conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Documentos contenidos en la carpeta de antecedentes registrales del folio 180-29432
2. Solicitud de expedición de certificado especial para aportar a procesos de pertenencia, radicado con el turno 2021-180-1-8651.
3. Poder especial otorgado por la señora MONICA ANDREA CANO MORALES al Doctor CRISTIAN YAMIL PALACIOS MOSQUERA

CONSIDERACIONES JURIDICAS DEL DESPACHO

Problema Jurídico a Resolver

El problema jurídico por resolver, consiste en determinar si se incurrió en un error en la calificación de la escritura pública número 446 del 23 de julio de 2012 otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Quibdó, contentiva del acto de **DONACION** que hace **ABADIA TORRES DALSON MARTIN** CC11793962 a favor de **ABADIA TORRES DALNER CAMILO** y **ABADIA TORRES DALMAR ANDRES**, asignándole a estos últimos, al X de titular pleno de derecho de dominio, a pesar de que, según los antecedentes traditicios del bien, quien hace la donación del bien, solo era titular de derechos y acciones herenciales vinculados al predio.

Para efectos de dar respuesta al problema jurídico planteado, el Despacho desarrollará el siguiente temario: i) Aspectos Generales, ii) Caso Concreto – Estudio del folio de matrícula inmobiliaria número 180-29423 iii) La falsa tradición y el traslado de anotaciones de los libros de antiguo sistema, iv) De los Errores en el Registro y su Corrección, v) Conclusión.



RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

I) ASPECTOS GENERALES

Las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, se encuentran contenidas principalmente en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y en el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos, relativos a la inscripción de ciertos actos o documentos, las cuales se encuentran diseminadas por todo nuestro ordenamiento jurídico (como por ejemplo el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, etc.)

Es así como se puede señalar que la actividad registral, se rige por normas especiales que regulan en esencia, la función más importante que tienen a cargo los Registradores de Instrumentos Públicos, como es la prestación del servicio público registral. Este servicio público, a cargo del Estado y de primordial importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, cuenta con tres objetivos básicos que se concretan de la siguiente manera y que son en últimas, la esencia de la función registral:

1. 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.
2. Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.
3. Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

De otra parte tenemos que, una Matricula Inmobiliaria es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4° de la Ley 1579 de 2012¹, 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; en él se 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, 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

¹ Artículo 4°. *Actos, títulos y documentos sujetos al registro.*

Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenida en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;
- b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;
- c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Parágrafo 1°. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina
E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión: 03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse, y 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. (Artículo 8 de la Ley 1579 de 2012).

Ahora bien, debemos señalar que la actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, al ser realizada por personas, no está exenta, como toda labor humana, de que se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador o del funcionario calificador; o por incurrir en un yerro mecanográfico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la inscripción se realizó por una errónea interpretación jurídica del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la Oficina de Registro induce en error al funcionario calificador, como en el caso de un documento inexistente; o cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes.

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio. Como consecuencia de ello y para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando los mismos adolezcan de inconsistencias que no permitan reflejar la real y exacta situación jurídica de un predio.

Previendo tal situación, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las Oficinas de Registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012. Así las cosas, cuando las Oficinas de Registro pretendan la corrección de errores que puedan modificar la situación jurídica de los inmuebles que se encuentra publicitada en los certificados de tradición o folios de matrícula inmobiliaria, como en el presente caso, debemos acudir expresamente al procedimiento diseñado para la actuación administrativa siguiendo lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Debemos aclarar que la actuación administrativa en el Registro de Instrumentos Públicos tiene una finalidad distinta respecto de las actuaciones que adelantan otras entidades u órganos que pertenecen al Estado, pues en principio, aunque la actuación administrativa regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento o no, de los derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así



RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

como hacer efectivos o proteger estos mismos derechos o intereses, cabe destacar que en materia registral, las actuaciones administrativas sólo tienen como finalidad establecer un procedimiento que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria, para que refleje su real situación jurídica.

II) CASO CONCRETO – ESTUDIO DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 180-29423

Revisado el folio de matrícula inmobiliaria 180-29423 en el Sistema de Información Registral-Sir, se observa la siguiente situación:

Información Apertura de Folio



<input type="radio"/> Círculo Registral:	QUIBDO	Depto:	CHOCO	Municipio:	QUIBDO	Vereda:	QUIBDO
<input type="radio"/> Fecha Apertura:	17/6/2009	Radicación:	SR	Con:	ESCRITURA		
<input type="radio"/> Cód. Catastral :	0101000001070004000000000	Cód. Catastral Ant:		No. Documento:	136	Fecha Documento:	11/8/1965
<input type="radio"/> NUPRE:							
<input type="radio"/> Avalúo:							
<input type="radio"/> ESTADO DEL FOLIO	ACTIVO						

El folio 180-29423, fue aperturado el día 17 de junio de 2009, al trasladar la inscripción de la escritura pública número 136 del 11 de agosto de 1965, inscrita a folio 457, partida 00227, de fecha 17 de agosto de 1965 en el libro primero del año 1965.

Anotación: N° 1 del Folio #180-29432

<input type="radio"/> Radicación	SR	Del	17/8/1965
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 136	Del	11/8/1965
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA DE QUIBDO (HOY PRIMERA)	De	QUIBDO
<input type="radio"/> Valor	5,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	101
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			
<input type="radio"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de			

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina
E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

derechos reales de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)		
DE	ALVAREZ DE CONTO RAQUEL - CC 26251752	<input type="checkbox"/> Participación
DE	CONTO ALVAREZ GUIDO - SE 84623952	<input type="checkbox"/> Participación
DE	CONTO ALVAREZ RANULFO - SE 84623951	<input type="checkbox"/> Participación
DE	CONTO ALVAREZ CESAR - SE 84623950	<input type="checkbox"/> Participación
DE	CONTO ALVAREZ HELIODORO - SE 84623949	<input type="checkbox"/> Participación
DE	CONTO ALVAREZ RAQUEL - SE 84623953	<input type="checkbox"/> Participación
A	CHAVERRA B MAMERTA - CC 26326431	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Revisado el texto de la escritura pública número 136 del 11 de agosto de 1965, se evidencio que en el texto de la misma, indica la compareciente vendedora que transfiere a título de venta a la señora **MAMERTA CHAVERRA B.** una casa de habitación junto con el lote de terreno donde esta edificada. Expresa además que dicho inmueble lo hubo por herencia de su finado esposo señor **ANGEL ARCADIO CONTO Y Q** y que este lo hubo de adquirir ese mismo bien por medio de la escritura pública número 22 de fecha 21 de enero de 1961.

Que al consultar el texto de la escritura pública número 22 de fecha 21 de enero de 1961, se logró determinar que, mediante la citada escritura pública, el señor **ANGEL ARCADIO CONTO Y Q**, haciendo uso de las facultades del artículo 2606 del Código Civil, realiza protocolización de tres declaraciones de nudo hecho ante el Juzgado del Circuito en lo Civil de Quibdó, por los señores **JUAN DE LA CRUZ GAMEZ CIORDBA, BELEDEZMA MATURANA Y SALCADOR PALACIOS(SIC)**, para acreditar el derecho de dominio sobre una casa de habitación ubicada en el perímetro urbano de Quibdó.

Bajo el anterior panorama, resulta evidente que el acto inscrito en la anotación número 1 del folio 180-29432, no cuenta con justo título que acredite la titularidad plena de dominio sobre dicho bien, por lo que resulta acertado decir que se incurrió en un error de calificación, al inscribir dicho acto como pleno dominio, asignándole la X de titular pleno a **CHAVERRA B. MAMERTA.**

Anotación: N° 2 del Folio #180-29432

<input type="radio"/> Radicación	2009-180-6-1874	Del	02/7/2009
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 214	Del	22/12/1970
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA UNICA DE QUIBDO (HOY PRIMERA)	De	QUIBDO
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO	Naturaleza Jurídica	0911
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	QUE HACE LA SRA. MAMERTA CHAVERRA, DESTINADA A SUS HIJOS : ARBOLEDA CHAVERRA LUZ MARY, ANDRES OCTAVIO, CONCEPCION, HAYDEE, FABIOLA, FABIRIS, MERFA, Y FRANCISCO ANTONIO.		

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

<input checked="" type="radio"/> 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	CHAVERRA B MAMERTA - CC 26326431	Participación
A	ARBOLEDA CHAVERRA FABIOLA - SE 84580778	Participación
A	ARBOLEDA CHAVERRA LUZ MARY - SE 84580755	Participación
A	ARBOLEDA CHAVERRA FRANCISCO ANTONIO - SE 84580758	Participación
A	ARBOLEDA CHAVERRA HAYDEE - SE 84580777	Participación
A	ARBOLEDA CHAVERRA FABIRIS - SE 84580779	Participación
A	ARBOLEDA CHAVERRA CONCEPCION - SE 84580757	Participación
A	ARBOLEDA CHAVERRA MERFA - SE 84580780	Participación
A	ARBOLEDA CHAVERRA ANDRES OCTAVIO - SE 84580756	Participación

Así mismo que en la anotación 2 del folio, se encuentra inscrita la escritura pública número 214 del 22 de diciembre de 1970, inscrita como DECLARACION DE CONSTRUCCION que hace la señora MAMERTA CHAVERRA destinada sus hijos FABIOLA, LUZ MARY, ANDRES OCTAVIO, CONCEPCION, HAYDEE, FABIOLA, FABIRIS, MERFA Y FRANCISCO ANTONIO ARBOLEDA CHAVERRA. Sin embargo, revisado el texto de la escritura pública citada, se logró determinar que corresponde a una protocolización que hace al señora MAMERTA CHAVERRA haciendo uso de las facultades del artículo 2606 del Código Civil, de tres declaraciones de nudo hecho rendidas por los señores ALVAREZ MOSQUERA SERRANO, SAMUEL SANCHEZ BENITEZ Y RAUL VALEZ CAICEDO, en la cual comprueban el derecho de dominio que tiene la señora MAMERTA CHAVERRA, sobre una casa de habitación.

Tenemos entonces que, el artículo 2606 del Código Civil, derogado por el artículo 232 del Decreto ley 1250 de 1970, establecía que, las personas naturales o jurídicas podían llevar a la protocolización los documentos que querían se colocaran en el protocolo, sin embargo, con dicha protocolización, el documento no adquiría mayor fuerza y firmeza de la que originariamente tenía, pues el objeto de dicha medida consistía solo en darle seguridad y custodia al documento mediante la protocolización.

Anotación: Nº 3 del Folio #180-29432

<input checked="" type="radio"/> Radicación	2010-180-6-424	Del	25/2/2010
<input checked="" type="radio"/> Doc	ESCRITURA 985	Del	29/10/2009
<input checked="" type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	QUIBDO
<input checked="" type="radio"/> Valor	12,000,000	Estado	VALIDA
<input checked="" type="radio"/> Especificación	COMRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES	Naturaleza Jurídica	0607
<input checked="" type="radio"/> Modalidad			
<input checked="" type="radio"/> Comentario			
<input checked="" type="radio"/> 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)			

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina
E-mail: ofiregisquibdo@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

DE	ARBOLEDA CHAVERRA MELFA - SE 87268674	<input type="checkbox"/> Participación
DE	ARBOLEDA CHAVERRA HAYDEE - SE 87268671	<input type="checkbox"/> Participación
DE	ARBOLEDA CHAVERRA MARIA CONCEPCION - SE 87268670	<input type="checkbox"/> Participación
DE	ARBOLEDA CHAVERRA ANDRES OCTAVIO - SE 87268669	<input type="checkbox"/> Participación
DE	ARBOLEDA CHAVERRA FABIOLA - SE 87268672	<input type="checkbox"/> Participación
DE	ARBOLEDA CHAVERRA FABIRIS - SE 87268673	<input type="checkbox"/> Participación
DE	ARBOLEDA CHAVERRA FRANCISCO ANTONIO - SE 87268675	<input type="checkbox"/> Participación
DE	ARBOLEDA CHAVERRA LUZ MARY - SE 87268668	<input type="checkbox"/> Participación
A	ABADIA TORRES DALSON MARTIN - CC 11793962	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Que, en la anotación número 3 del folio de matrícula 180-29432, se encuentra inscrita, escritura pública número 985 del 29 de octubre de 2009 otorgada en la Notaria Única (hoy Primera) del círculo de Quibdó, contentiva del acto de COMRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES HERENCIALES que le correspondía a Arboleda Chaverra Melfa, Arboleda Chaverra Haydee, Arboleda Chaverra María Concepción, Arboleda Chaverra Andres Octavio, Arboleda Chaverra Fabiola, Arboleda Chaverra Fabiris, Arboleda Chaverra Francisco Antonio, Arboleda Chaverra Luz Mary, dentro e l sucesión de la causante MAMERTA CHAVERRA B., a favor de Abadía Torres Dalson Martin - CC 11793962, acto que por las razones expuestas anteriormente, no procedía su inscripción.

Anotación: N° 4 del Folio #180-29432

<input type="checkbox"/> Radicación	2012-180-6-2028	Del	13/8/2012
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 446	Del	23/7/2012
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	QUIBDO
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	DONACION	Naturaleza Jurídica	0138
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario			

<input type="checkbox"/> 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	ABADIA TORRES DALSON MARTIN - CC 11793962	<input type="checkbox"/> Participación
A	ABADIA TORRES DALNER CAMILO - SE 107519743	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	ABADIA TORRES DALMAR ANDRES - SE 107519742	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación 5 del folio 180-29432

<input type="checkbox"/> Radicación	2019-180-6-668	Del	05/4/2019
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 052	Del	14/2/2019
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	QUIBDO
<input type="checkbox"/> Valor	100,000,000	Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES	Naturaleza Jurídica	0607

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente: 180-AC-2021-044

<input type="radio"/> Modalidad	
<input type="radio"/> Comentario	HERENCIALES QUE HACEN LOS SEÑORES ALCIRA TORRES DÍAZ Y DALSON MARTIN ABADÍA TORRES, CON PERMISO PARA ENAJENAR BIENES DE LOS MENORES DALMAN ANDRÉS Y DALNER CAMILO ABADÍA TORRES, DE LOS DERECHOS Y ACCIONES HERENCIALES QUE LES CORRESPONDEN DENTRO DEL PROCESO DE SUCESIÓN DE LA CAUSANTE MAMERTA CHAVERRA B.

<input type="radio"/> 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	ABADIA TORRES DALNER CAMILO - TI 1078457613	<input type="checkbox"/> Participación
DE	ABADIA TORRES DALMAR ANDRES - TI 1004012311	<input type="checkbox"/> Participación
A	CANO MORALES MONICA ANDREA - CC 42138954	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Anotación: N° 6 del Folio #180-29432

<input type="radio"/> Radicación	2019-180-6-669	Del	05/4/2019
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 124	Del	03/4/2019
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEGUNDA	De	QUIBDO
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	ACLARACION	Naturaleza Jurídica	0901
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario	DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 052 DEL 14 DE FEBRERO DE 2019, OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE QUIBDÓ, EN EL SENTIDO DE QUE SE TRATA DE UNA COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES DENTRO DE LA SUCESIÓN DE LA CAUSANTE MAMERTA CHAVERRA B. Y NO DE UNA COMPRAVENTA PURA Y SIMPLE, COMO SE MANIFESTÓ EN LA ESCRITURA QUE SE ACLARA, QUE HACEN LOS SEÑORES ALCIRA TORRES DÍAZ Y DALSON MARTIN ABADÍA TORRES, CON PERMISO PARA ENAJENAR BIENES DE LOS MENORES DALMAR ANDRÉS Y DALNER CAMILO ABADÍA TORRES		

<input type="radio"/> 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	ABADIA TORRES DALNER CAMILO - TI 1078457613	<input type="checkbox"/> Participación
DE	ABADIA TORRES DALMAR ANDRES - TI 1004012311	<input type="checkbox"/> Participación
DE	CANO MORALES MONICA ANDREA - CC 42138954	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Que, en la anotación 4, con turno 2012-180-6-2028, fue inscrita la escritura pública número 446 del 23/7/2012 otorgada en la Notaria Segunda Del Círculo de Quibdó, contentiva del acto de **DONACIÓN** realizado por **ABADIA TORRES DALSON MARTIN** a **ABADIA TORRES DALNER CAMILO** y **ABADIA TORRES DALMAR ANDRES**, asignándoles la X de titular a pesar de que quien hace la donación del bien, solo era titular de derechos y acciones herenciales vinculados al bien.

Que en la anotación número 5 del folio, se registra la escritura pública número 052 del 14 de febrero de 2019, contentiva del acto de **COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES**

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

HERENCIALES que hace **DALMAR ANDRES Y DALNER CAMILO ABADIA TORRES** a favor de **CANO MORALES MONICA ANDREA**.

Finalmente en la anotación 6 se registra la escritura pública número 124 del 03/4/2019, otorgada en la Notaria Segunda De Quibdó, realizan aclaratoria de escritura pública número 052 del 14 de febrero de 2019, otorgada en la Notaria Segunda Del Circulo De Quibdó, en el sentido de que se trata de una compraventa de derechos y acciones dentro de la sucesión de la causante Mamerta Chaverra B. y no de una compraventa pura y simple, como se manifestó en la escritura que se aclara, que hacen los señores ALCIRA TORRES DIAZ y DALSON MARTIN ABADÍA TORRES, con permiso para enajenar bienes de los menores **DALMAR ANDRES Y DALNER CAMILO ABADIA TORRES** a favor de **CANO MORALES MONICA ANDREA**.

III. LA FALSA TRADICIÓN

Un derecho real, es un derecho de carácter patrimonial que permite a su titular, dueño del bien, disponer y disfrutar de él sin más limitaciones que las impuestas por la Ley. De conformidad con el artículo 665 del Código Civil, son derechos reales principales, el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres; el de prenda y de hipoteca son accesorios a los primeros.

En el mismo sentido, el artículo 669 del código civil establece que, El dominio que se llama también propiedad, es el derecho real sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

En contraposición al derecho real de dominio, tenemos el **non domine** o **dominio incompleto**, en el que se encuentra la llamada **falsa tradición**.

En palabras de la Corte Constitucional², La falsa tradición, es la inscripción o registro en el folio de matrícula inmobiliaria, a favor de una persona que carece de 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 porque falte o porque existiendo, falte el modo para adquirirlo. Entre sus causas, particularmente ligados a las transferencias provenientes de quien no es el verdadero dominus, o la enajenación de derecho incompleto o sin antecedente propio, se hallan:

1. **Títulos de non domine:** Los provenientes de quien no tiene el derecho de dominio o de propiedad, como los concernientes a la venta de cosa ajena, circunstancia en la cual hay, título, pero quien lo otorga no tiene la propiedad o el dominio por hallarse en cabeza de otra persona y en consecuencia no puede producir la tradición
2. **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 situaciones tales como:

² sentencia SC3671-2019, Radicación 11001-31- 03-005-1996-12325-01, del 11-09-2019; Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

- a) **La enajenación de derechos sucesorales realizada en cuerpo cierto**, porque un heredero los transfiere sobre determinado bien, sin haberse realizado el trámite notarial o judicial de la sucesión para liquidarla. Se incluyen aquí los remates de derechos y acciones en sucesión ilíquida que versen sobre bien inmueble.
- b) **La enajenación de derechos sucesorales realizados sobre una universalidad jurídica**, sin haberse liquidado la causa sucesoral respectiva.
- c) **Enajenación de cuerpo cierto teniendo el tradente únicamente derechos de cuota**, sea por venta, permuta, donación sobre cuerpo cierto. En este caso el transmisor del derecho de dominio no posee el todo, sino apenas una parte o cuota del mismo, de tal modo que no posee la integridad del derecho o del todo, y consecuentemente no puede realizar una tradición del derecho completo.
- d) **Inscripciones sin antecedente registral o antecedente propio**. Corresponden a la ausencia de antecedente registrales o de tradición de un inmueble, en los folios de matrícula inmobiliaria, o cuando se registra el título sin haberse identificado la procedencia o fuente del título o del modo del derecho real de dominio o los antecedentes de que consta el título. Siendo obligación del registrador y del notario, en el control material o formal del instrumento, no se incluyó esa génesis, la causa o el título, habiéndose registrado de esa manera.
- e) **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*".

De acuerdo a lo anterior, quienes así se encuentran y como lo concluye la Corte, 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.

De otra parte tenemos que, el artículo 740 del C.C., define la tradición como "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."

Así las cosas, teniendo en cuenta que nadie puede transferir más derechos de los que tiene, quien es propietario transfiere la propiedad pero quien solo es poseedor, solo podrá transferir en la medida de su derecho. Es decir, quien tiene un derecho en falsa tradición no puede transferir el derecho pleno de dominio y tampoco puede realizar actos facultados para quien es titular del derecho real de dominio, como englobar o construir servidumbres, patrimonio de familia o afectación a vivienda familiar, gravámenes o hipotecas etc.

Así las cosas, en el caso que ahora ocupa la atención de este despacho, la falsa tradición habrá de dejarse plasmada en la anotación número 4 del folio objeto de esta actuación administrativa a fin de conseguir que el mismo refleje su real situación jurídica.

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

“Por medio de la cual se decide una actuación administrativa”

Expediente 180-AC-2021-044

➤ **EL TRASLADO DE LAS INSCRIPCIONES REALIZADAS EN LOS LIBROS DE ANTIGUO SISTEMA REGISTRAL**

Dentro de los objetivos básicos del registro de la propiedad inmueble en Colombia, según se establece en los literales b) y c) del artículo 2° de la Ley 1579 de 2012, están, los de dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Bajo los objetivos de publicidad y del revestimiento de mérito probatorio dada por la ley a los asientos registrales, se justifica la posibilidad de que un bien raíz tenga acceso al inventario y tráfico registral inmobiliario con títulos que impliquen transferencia de un derecho incompleto o posesión inscrita, ambas circunstancias sustentadas en asientos registrales en los denominados **libros del Antiguo Sistema Registral** y la consecuente apertura de su folio de matrícula inmobiliaria.

Sin embargo, el traslado de dichas inscripciones no implica el saneamiento de tradiciones; el objeto de la apertura de folios en estas condiciones no es otro que publicitar la expectativa que adquirieron una o varias personas sobre un bien raíz, en vigencia de una normatividad anterior que le permitió la inscripción de esta clase de títulos contentivos de un derecho incompleto y que otorgan a su titular o al poseedor del bien, acceder a futuro a uno de los modos de adquirir el dominio, previo el procedimiento exigido por la ley, como la declaración judicial de pertenencia o el proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la titulación que conlleva la llamada falsa tradición establecida por la Ley 1561 de 2012, con el fin de garantizar la seguridad jurídica sobre derechos reales, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles y facilitar al funcionario judicial competente elementos probatorios y de juicio para el fallo en derecho de su correspondiente providencia.

Así las cosas, para el caso que nos ocupa es claro que el bien no exhibe en sus antecedentes tradiciones, título, documento o instrumento público que permita determinar el titular pleno de dominio, en razón a que desde su nacimiento se encuentra asociado a actos y documentos que comportan la llamada falsa tradición, analizada en el capite anterior.

IV. LOS ERRORES EN EL REGISTRO Y SU CORRECCIÓN

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral, así como diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa, evidentemente no fue el de idear un simple refrendario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, el registrador ejerce un

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía.

En el ejercicio de la función registral, existen diversas situaciones que pueden generar errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en el folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del registrador o del funcionario calificador; o por incurrir en un yerro mecanográfico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la inscripción se realizó por una errónea interpretación judicial del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la oficina de registro induce en error al funcionario calificador, o ante las omisiones como cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes, o cuando en la calificación no se estudia concienzudamente el folio de matrícula y por error se devuelve el documento sin inscribir. En casos como estos, entre tantos otros, se constituyen eventos en que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio.

En casos como los señalados, para efectos de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir las omisiones o las acciones, o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y libertad refleje la real y exacta situación jurídica de un predio.

El legislador en los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, estableció el procedimiento para proceder a la corrección de errores e inconsistencias en el registro.

Que, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, en providencia del 23 de marzo de 2021, Rad: 11001-03-24-000-2018-00362-00. CP. Roberto Augusto Serrato Valdés, señalo que, "En efecto, existe una relación intrínseca entre las competencias conferidas a los registradores por los artículos 59 y 60 de la Ley 1579. El inciso segundo del artículo 60 refiere a la capacidad amplia de modificar los asientos registrales viciados por error, fuerza o dolo. En contraste, el artículo 59 desarrolla a mayor profundidad la modificación del acto registral viciado por error. En esta relación de género y especie, bien podría concluirse que el artículo 60 contiene la facultad genérica y que el artículo 59 ibidem desarrolla uno de los escenarios que permiten la modificación, concretamente el del error.

En este orden de ideas, es claro que no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir las acciones u omisiones que surjan en materia registral.

RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

El Registrador de Instrumentos Públicos, como guarda de la fe pública, debe velar por la eficiente prestación del servicio público que tiene a su cargo, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral.

El registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012 (Estatuto De Registro De Instrumentos públicos), en la que el legislador no preceptuó termino de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, puesto que el transcurso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

La doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, enseñan que los errores de origen jurídico pueden ser de forma o de fondo, encontrándose entre los primeros, los errores mecanográficos, y entre los segundos, los errores por omisión (actos no registrados), por anotación indebida (acto registrado) por interpretación errónea (acto registrado), y por calificación ilegal (acto registrado).

Es así, que se debe tener en cuenta que el registro inmobiliario por sí solo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, pues los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomada por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales deben corresponder estrictamente a lo consagrado en la Ley

V. CONCLUSIÓN

De conformidad con el análisis efectuado y las consideraciones jurídicas expuestas, se concluye que en el caso sub-examine, se ordenará en primer término, radicar un turno de corrección para el folio de matrícula 180-29432, así:

En la complementación se agregara la información relacionada con la escritura pública número 22 de fecha 21 de enero de 1961, como antecedente primario de la misma, se igual manera se deberá consignar que el folio fue aperturado solo con fines publicitarios.

En la anotación número 1: se quitara X de titular y se asignará I e dominio incompleto, en el nombre de la compradora MAMERTA CHAVERRA B., así mismo se adicionara en el comentario que lo que se vende son derechos y acciones herenciales sobre posesión sobre bien baldío inscrita.

En la segunda anotación, se procederá a invalidarla, en razón a que, de conformidad con lo expuesto anteriormente, no resultaba procedente la inscripción de la escritura pública número 214



RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

del 22 de diciembre de 1970, pues se trató de protocolización, que a la luz del Decreto 1250 del 70, vigente para dicha época, no era objeto de registro.

En la anotación número 4 cambiar la X de titular por la I de dominio incompleto, en los nombres de **ABADIA TORRES DALNER CAMILO y ABADIA TORRES DALMAR ANDRES.**

Que, en mérito de lo expuesto, el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la radicación de un turno de corrección en el folio 180-29432, a efectos de realizar lo siguiente:

- a) En la complementación se agregara la información relacionada con la escritura pública número 22 de fecha 21 de enero de 1961, como antecedente primario de la misma, se igual manera se deberá consignar que el folio fue aperturado solo con fines publicitarios.
- b) En la anotación número 1: se quitara X de titular y se asignará I de dominio incompleto, en el nombre de la compradora MAMERTA CHAVERRA B., así mismo se adicionara en el comentario que lo que se vende son derechos y acciones herenciales sobre posesión sobre bien baldío inscrita.
- c) En la segunda anotación, se procederá a invalidarla, en razón a que, de conformidad con lo expuesto anteriormente, no resultaba procedente, la inscripción de la escritura pública número 214 del 22 de diciembre de 1970, pues se trató de protocolización, que a la luz del Decreto 1250 del 70, vigente para dicha época, no era objeto de registro.
- d) En la anotación número 4 cambiar la X de titular por la I de dominio incompleto, en los nombres de **ABADIA TORRES DALNER CAMILO y ABADIA TORRES DALMAR ANDRES.**

ARTICULO SEGUNDO: ORDENAR dar trámite al turno de certificado 2021-180-1-8615, solicitado por **MONICA ANDREA CANO Y MORALES**, de conformidad con lo ya expuesto.

ARTICULO TERCERO: En firme la presente resolución, desbloquear el folio de matrícula 180-29 292943229432inmobiliaria número 180-1026, 180-22071,180-12898, 180-22276, 180-22394, 180-22866, 180-23064, 180-23993, 180-25165, 180-18841, 180-13459 y todos los que se hayan bloqueado con ocasión al presente actuación administrativa.
29432.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar de manera personal a **MONICA ANDREA CANO MORALES, CC 42.138.954, C.C. 42.997.265 y DEMÁS INTERESADOS.** De no ser posible su notificación, procédase de conformidad con lo establecido en el artículo 69 del C.P.A.C.A.



RESOLUCIÓN No. 011 de 2024

(Febrero 27 de 2024)

"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"

Expediente 180-AC-2021-044

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante el Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Quibdó, 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).

ARTÍCULO SEXTO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Quibdó, a los 27 días del mes de Febrero de 2024.


YONY MOSQUERA MENDOZA
Registrador Principal ORIP Quibdó

Proyecto: Leslie Rivas Bonilla-Profesional Universitario 2044-10
Aprobó: Yony Mosquera-Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
De Quibdó-Choco
Dirección: Carrera 3 con calle 24 esquina
E-mail: ofregisquibdo@supernotariado.gov.co

Código: MP - CNEA - PO - 02 - FR - 23
Versión:03
Fecha: 20 - 06 - 2023