

RESOLUCION No. 25
(28-02-2024)

Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa iniciada sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-31529.

Expediente No. **095-AA-2021-21**

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 4°-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,

1

CONSIDERANDO QUE:

En fecha 24 de febrero de 2021, mediante oficio SNR2021EE012436 el señor Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la SNR, al que le correspondió el turno de corrección 2021-095-3-359, solicita verificación de la calificación dada a la escritura 21 del 21 de enero de 1919 de la Notaría Segunda de Sogamoso y que aparece registrada como anotación 1 del folio de matrícula inmobiliaria 095-31529, 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 28-04-2021, se dio apertura a la actuación administrativa No. 095-AA-2021-21, 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 ANATOLIO PORRAS, MARCOS VIANCHA, GILBERTO VIANCHA PORRAS (CC 4260828) 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 10 de mayo de 2021) y en página WEB de la SNR (el día 7 de julio de 2021).

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.

2

PRUEBAS

Téngase como prueba los siguientes documentos:

- Solicitud de corrección de 2021-095-3-359.
- Auto de fecha 28-04-2021, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-31529, anotación 1.
- Constancia de notificaciones del auto.
- Copia de la escritura 21 del 21 de enero 1919, otorgada en la Notaría Segunda de Sogamoso.
- Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-31529

- Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-31529.

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. 095-31529 encontramos que el mismo corresponde a al predio “EL PIO”, ubicado en la vereda de Chameza Menor del Municipio de Nobsa, cuya descripción, cabida y linderos remite a la escritura 770 del 21 de julio de 1984 de la Notaria Primera de Sogamoso y que aparece como anotación 2 del folio.

Como anotación 1 se publicita como registrada la escritura pública No. 21 del 21 de enero 1919, otorgada en la Notaría Segunda de Sogamoso, documento que aparece inscrito así:

Anotación: N° 1 del Folio #095-31529

Radicación	SN	Del	28/1/1919
Doc	ESCRITURA 21	Del	21/1/1919
Oficina de Origen	NOTARIA 2.	De	SOGAMOSO
Valor	30	Estado	VALIDA
Especificación	COMPRAVENTA PROINDIVISO	Naturaleza Jurídica	351
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	VIANCHA TRINIDAD - SE 095-20171785	Participa
A	PORRAS ANATOLIO - SE 095-20171787	Participa
A	VIANCHA MARCOS - SE 095-20171790	Participa

Esta anotación publicita pleno dominio respecto de la escritura pública **21 del 21 de enero de 1919** correspondiendo a una compraventa pura y simple de VIANCHA TRINIDAD favor de PORRAS ANATOLIO y VIANCHA MARCOS, se logra evidenciar que de esta anotación no se han soportado las anotaciones posteriores toda vez que las mismas publicitan negocios jurídicos de falsa tradición.

4

La copia de la escritura pública 21 del 21 de enero de 1919 de la anotación 1, documento que fue tenido en cuenta dentro del estudio efectuado por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la SNR dentro de sus funciones establecidas por el Decreto 578 de 2018 y que fue allegada a la presente actuación por el funcionario de dicha delegada Omar Boyacá, señala:

Que la señora TRINIDAD VIANCHA ha recibido la suma de 30 centavos por la venta de un terreno en Nobsa a ANATOLIO PORRAS Y MARCOS VIANCHA. "...y dijo la primera que da en venta real y enajenación perpetua a los señores Pórras y Viancha un terreno ubicado en las veredas Chameza Mayor y Chameza Menor de la jurisdicción de Nobsa, que hubo por herencia de su padre JUAN DEL HURTO VIANCHA, cuya sucesión está liquidada y pagos los derechos de lazareto..." (negrilla fuera de 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, puesto que se presume como cierto que el vendedor ostenta un justo título para disponer del inmueble contrario a lo que erróneamente indica el superintendente delgado en su solicitud sin mediar prueba que desvirtúe su procedencia.

Como se puede corroborar no existe un error en el registro efectuado para la escritura 21 del 21 de enero de 1919 de la Notaría Segunda 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 SNR2021EE012436.

El justo título está señalado 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 Cortes 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 aspecto 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.

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 095-31529 por cuanto no se logra desvirtuar su procedencia de pleno dominio que publicita el inmueble.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Negar la solicitud hecha mediante oficio SNR2021EE012436 de la Superintendencia delegada Para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, de acuerdo con la parte motiva de esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: Negar la solicitud de corrección tramitada bajo el turno 2021-095-3-359 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 ANATOLIO PORRAS, MARCOS VIANCHA, GILBERTO VIANCHA PORRAS (CC 4260828) y al Superintendente Delegado petionario 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.

Dada en Sogamoso, a los veintiocho (28) días del mes de febrero dos mil veinticuatro (2024).

8

EL REGISTRADOR



LUIS ALBERTO LEON MEJIA

JESS