

RESOLUCION No. 302
Marzo 04 de 2024

EXPEDIENTE No. 3702023AA-342

«Por medio de la cual se resuelve una actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-79314»

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Artículo 59 de la Ley 1579 del 2012 y el artículo 34 s.s. de la Ley 1437 de 2011 y, considerando lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

Mediante solicitud interna presentada por la abogada No. 46, esta Oficina de Registro, por radicado No. C2023-10041 del 15/11/2023, solicita lo siguiente:

«Por favor verificar y corregir código de naturaleza, ya que se trata de una falsa tradición – No es dominio pleno, por cuanto el antecedente registral trata meramente de una posesión como se puede verificar en el tomo de matrículas 4 folio 211, tomo 23 folio 291, Cali, que tiene tradición de 1921»

El 24/11/2023, el área de correcciones de esta Oficina de Registro remitió el caso concreto al área jurídica, con el fin de realizar una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los predios inscritos en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-79314.

Por Auto No. 310 del 12/12/2023, *«Por medio del cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los predios inscritos en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-79314»*, esta Oficina de Registro, dio apertura a la Actuación Administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble inscrito en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. **370-79314**, y comunicó a la parte interesada, a terceros indeterminados y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble antes mencionado, mediante publicación en la página oficial de la Superintendencia de Notariado y Registro y por Edicto.

Ahora bien, el Folio de Matrícula Inmobiliaria de No. 370-79314, corresponde al inmueble ubicado en la calle 18 No. 8-25, en Cali (V) y cuenta con un total de 9 anotaciones.

«UNA CASA DE HABITACION SITUADA EN CALI, BARRIO SUCRE, QUE MIDE 7 MTS DE FRENTE POR 18 MTS DE FONDO CUYOS LINDEROS SON: NORTE CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE DOLCEY CASAS, SUR, CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE FELIPE REVEIZ, ORIENTE, CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE ROSARIO SANCHEZ Y OCCIDENTE, CON LA CALLE 18, SEGUN ESCRITURA # 552 DEL 06-07-

1948, NOTARIA 2 DE CARTAGO, Y SEGUN SENTENCIA DE REMATE DEL 26-03-1979 JUZGADO 11 DEL CIRCUITO DE CALI TIENE UN AREA DE 74 MTS.»

Que en la anotación No. 1, con fecha 26/08/1948, se registró la escritura pública No. 552 del 06/07/1948, otorgada en la Notaria Segunda de Cartago, por la cual se efectúa una compraventa de CARLOTA GÓMEZ a MANUEL DE JESÚS VICTORIA.

Que en la anotación No. 2, con fecha 04/09/1979, se registró la sentencia del 26/03/1979, proferida en el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali, por la cual se realiza un remate de MANUEL DE JESÚS VICTORIA, ANA CARDINA RODRÍGUEZ DE VICTORIA Y FRANZ ADALBERTO VICTORIA RODRÍGUEZ a DORIAN ELISA VICTORIA RODRÍGUEZ.

Que en la anotación No. 3, con fecha 17/09/1997, se registró con turno No. 1997-82279, la escritura pública No. 1584 del 22/08/1997, otorgada en la Notaria 26 de Bogotá, por la cual se efectúa una compraventa de DORIAN ELISA VICTORIA RODRÍGUEZ a LICTOR AQUILES, JAIME OLMEDO Y MANUEL DE JESUS VICTORIA RODRÍGUEZ.

Que en la anotación No. 4, con fecha 11/12/2007, se registró con turno No. 2007-104824, la escritura pública No. 3079 del 28/09/2007, otorgada en la Notaria Octava de Cali, por la cual se efectúa una compraventa de derechos de cuota de JAIME OLMEDO VICTORIA RODRÍGUEZ a HUMBERTO CRUZ CHANTRE.

Que en la anotación No. 5, con fecha 22/02/2008, se registró con turno No. 2008-14089, la escritura pública No. 2904 del 17/09/2007, otorgada en la Notaria Octava de Cali, por la cual se efectúa una compraventa de derechos de cuota de LICTOR AQUILES VICTORIA RODRÍGUEZ a HUMBERTO CRUZ CHANTRE.

Que en la anotación No. 8, con fecha 06/10/2021, se registró con turno No. 2021-82632, la escritura pública No. 3050 del 25/08/2021, otorgada en la Notaria Sexta de Cali, por la cual se efectúa una dación de pago de derechos de cuota del 66.66% de HUMBERTO CRUZ CHANTRE a MAYKA INVERSIONES.

Que en la anotación No. 9, con fecha 01/11/2023, se registró con turno No. 2023-85327, la escritura pública No. 1904 del 07/06/2023, otorgada en la Notaria 23 de Cali, por la cual se efectúa una compraventa de derechos de cuota del 66.66% de MAYKA INVERSIONES a DISTRIBUIDORA 2D S.A.S.

II. PRUEBAS

Se tendrán como pruebas la información consignada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79314 y las copias de los documentos registrados en dicho folio y los que reposan en el expediente.

III. NORMATIVIDAD APLICABLE

1. El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.

2. El Artículo 2 Ley 1579 de 2012. 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.»

3. El Artículo 20 Ley 1579 de 2012, dispone: *“INSCRIPCIÓN: Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radiación, con indicación de la naturaleza Jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución entre otros, su número distintivo, si lo tuviese, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo de forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables”.*

4. El artículo 42 de la Ley 1437 de 2011 establece: *«ARTÍCULO 42. CONTENIDO DE LA DECISIÓN. Habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones, y con base en las pruebas e informes disponibles, se tomará la decisión, que será motivada. La decisión resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas dentro de la actuación por el peticionario y por los terceros reconocidos.»*

5. El Artículo 49 Ley 1579 de 2012 ordena: *“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.*

6. El artículo 59 del mismo estatuto, establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.



IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

De conformidad con la Instrucción No.01-33 NO procede el registro de instrumento público que contenga la declaración de mejoras, pues ellas por si solas no son modo adquisitivo del derecho del dominio, solo son actos que hacen parte de la explotación económica necesaria para que se considere ocupado el bien y pueda ser posteriormente adjudicado.

Si las mejoras aún no habían sido registradas o habiéndolo sido formalmente no se encontraban registradas al 29 de abril de 1994, la apertura de folio de mejoras y su inscripción constituye una simple expectativa, por lo tanto es improcedente su registro.

Quien planta mejoras en terreno ajeno solo posee frente al dueño un derecho personal de solicitar la cancelación del valor de estas a título de indemnización, o de ofrecer la compra del terreno sobre el que se encuentran plantadas.

La venta de Mejoras en terreno ajeno implica la cesión de un crédito personal que se rige por los artículos 1959 a 1966 del código Civil, NO registrable conforme el Artículo 2 de la Ley 1579 de 2012.

Si ya estaban, su titular tendrá frente al registro un derecho adquirido que no puede ser desconocido, en virtud del cual, el folio seguirá cumpliendo su función publicitaria de los actos en el contenido y evitando en todo caso perjuicios económicos, dada la costumbre invertida de que las mejoras levantadas en terreno ajeno debían registrarse, a efecto de que su propietario fuera considerado como tal. En ningún caso puede abrirse folio de transferencia de mejoras en parte de suelo ajeno. Los actos de segregación de inmuebles solo pueden efectuarlos el propietario del predio.

En todo caso debe sugerirse a los interesados que deben sanear tal situación, adelantando las negociaciones pertinentes con el propietario del terreno o tramitando el proceso de pertenencia respectivo si se cumplen los requisitos legales en materia posesoria: Animo de señor y dueño y tiempo previsto en la Ley a fin de adquirir el pleno dominio sobre el bien.

En razón a lo anteriormente expuesto la Superintendencia de Notariado y registro determina que es improcedente el registro de aquellas mejoras que no se hubiesen declarado, o que habiéndolo sido en instrumento público, no se hubieren inscrito con anterioridad a la instrucción No.15 de 1994.

Verificado el antecedente registral del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79314, tomo de matrículas 4 folio 211, tomo 23 folio 291, efectivamente se trata de una posesión, sin embargo, en el sistema ANITA de esta Oficina de Registro, está como derecho de dominio completo, por lo que se debe corregir la tradición de dicho inmueble.

Se evidencia entonces, que las disposiciones legales contenidas en la Ley 1579 de 2012 y el Código Civil, se genera una situación anómala frente a la Ley, el cual NO refleja la realidad Jurídica del inmueble, por lo cual es pertinente proceder a la corrección del folio de matrícula inmobiliaria No.370-79314.

En las Anotaciones Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 9, se registraron actos a través del cual se hace transferencia del derecho pleno de dominio con código de naturaleza jurídica No. 0351 (Compraventa de Derechos de Cuota), y el campo de personas que intervienen en el acto, se digitó X (Titular de derecho real de dominio), en vez de I (Titular de dominio incompleto), la cual debió inscribirse con código de naturaleza jurídica que indique falsa tradición es decir con código de naturaleza jurídica 0616 «*Compraventa de Mejoras en Suelo Ajeno con Antecedente Registral*».

El artículo 669 del Código Civil señala: «*El dominio (que se llama también propiedad), es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra Ley o contra derecho ajeno*». Así mismo, el artículo 756 del código civil establece: «*Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos*».

Teniendo en cuenta lo anterior, el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79314, proviene de una cadena traditicia de falsa tradición, tal y como se observa en los antecedentes registrales antes citados.

Previendo la situación antes reseñada, el Legislador estableció el procedimiento para que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos corrijan los errores que se incurran en la calificación de un documento, ya sean de carácter formal o aquellos que modifican la situación jurídica de los inmuebles y que se hayan surtido efectos entre las partes o antes terceros.

La corrección de errores en registro se efectúa con base en lo preceptuado por el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012:

«Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior. Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los

requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley. Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.»

En consecuencia y conforme a la obligación que le impone la Ley a los Registradores de Instrumentos Públicos de velar por que los folios de matrícula inmobiliaria exhiban siempre el real estado jurídico del respectivo inmueble, permitiéndole ello que en cualquier momento efectúen las correcciones del caso, de conformidad con lo regulado en el Art. 59 de la Ley 1579 de 2012, este Despacho considera que es necesario ordenar corregir las Anotaciones Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 9, del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79314, porque se registraron actos a través del cual se hace transferencia del derecho pleno de dominio con código de naturaleza jurídica No. 0351 (Compraventa de Derechos de Cuota), y el campo de personas que intervienen en el acto, se digitó X (Titular de derecho real de dominio), en vez de I (Titular de dominio incompleto), la cual debió inscribirse con código de naturaleza jurídica que indique falsa tradición es decir con código de naturaleza jurídica 0616 «*Compraventa de Mejoras en Suelo Ajeno con Antecedente Registral*».

Es obligación de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos velar porque cada folio de matrícula inmobiliaria revela la real situación jurídica del predio en él inscrito y el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79314, no exhibe la verdadera situación jurídica del inmueble inscrito, como lo establece el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012.

De conformidad con las disposiciones anteriores esta oficina,

RESUELVE:

ARTICULO 1°: CORREGIR las anotaciones Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 9 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79314, en el sentido de excluir la "X", que indica derecho pleno de dominio en el campo de personas, reemplazándola por la "I", que indica titular de dominio incompleto, de conformidad con las consideraciones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTICULO 2º: MODIFICAR el código de naturaleza jurídica de las anotaciones Nos. 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 9 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79314, así: excluyendo los código de naturaleza jurídica Nos. 101 y 0307, "Compraventa" y "Compraventa de Derechos de Cuota", reemplazándolo por el código de naturaleza jurídica No. 0616 "Compraventa de Mejoras en Suelo Ajeno con Antecedente Registral", que indica falsa tradición, de conformidad con las consideraciones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTICULO 3º: Notifíquese el presente acto administrativo a los interesados y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble, de no ser posible la notificación personal, esta se surtirá mediante aviso, en la forma prevista en los Artículos 68 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ARTICULO 4º : Contra el presente acto administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, el cual deberá interponerse dentro de los 10 días hábiles siguientes al de la notificación personal o a la desfijación de la notificación por aviso o publicación, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011; la presente Resolución producirá efectos a partir de su notificación y firmeza en Cualquiera de los eventos contemplados en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo. (Decreto 2723 de 2014).

ARTICULO 6º: En firme, desbloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79314, efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

ARTÍCULO 7º: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-79314

ARTICULO 8º: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los Cuatro (04) días del mes de Marzo del año Dos mil Veinticuatro (2.024).


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cali


LUIS EDUARDO BEDOYA LIBREROS
Coordinador Jurídico

Revisó: Tania Sanclemente
Proyectó: Daniela Arango