

RESOLUCION No. 31 DE 2024
(07-03-2024)

Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa iniciada sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-83214.

Expediente No. **095-AA-2023-8**

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 12 de julio de 2023, en el proceso de calificación del documento con turno 2023-095-6-6316, el funcionario **OSCAR DANILO CALIXTO** da cuenta de la existencia de un posible error respecto de la calificación dada a la escritura pública 1588 del 18 de junio de 1996 anotación N° 2 del folio de matrícula 095-83214 y como consecuencia igualmente se presenta un error en la anotación N° 3 del precitado a dicha solicitud le correspondió el turno de corrección **2023-095-3-495**, el funcionario manifiesta en su escrito que dicha anotación publicita un acto jurídico de pleno dominio (adjudicación en sucesión), pero se establece que fue erróneamente calificada puesto que se trata de falsa tradición que no ha sido saneada a la fecha y que la misma no puede publicitar un acto de pleno dominio y además de esto se registró erróneamente un título posterior transfiriendo derechos reales tratándose de la escritura 2007 del 25 de octubre de 2005 de la Notaria Segunda de Sogamoso.

Mediante Auto de fecha 26-07-2023, se dio apertura a la actuación administrativa No. **095-AA-2023-8**, con el objeto de determinar si las anotaciones 2 y 3 del folio citado demostraban la verdadera y real situación del predio. Se ordenó la notificación de este a los señores SILVINO COMBITA FRACICA CC 9514759, MARIA ROSA COMBITA FRACICA CC 23594781 e ISIDRO FONSECA CARO CC 1057074 Actuaciones que se surtieron así: en forma personal al señor SILVINO COMBITA FRACICA el día 02 de octubre de 2023, y para los restantes mediante publicación en la cartelera de esta Oficina de Registro (efectuado el día 26 de julio de 2023) y en página WEB de la SNR (el día 24 de agosto de 2023).

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

Téngase como prueba los siguientes documentos:

- Solicitud de corrección de 2023-095-3-495.
- Auto de fecha 26-07-2023, mediante el cual se inicia una actuación administrativa sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-83214, anotaciones 2 y 3.
- Constancia de notificaciones del auto.
- Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-83214
- Los documentos que componen la carpeta correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 095-83214.

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. 095-83214 encontramos que el mismo corresponde a al predio "PUNTO DEL ALISAL", ubicado en la vereda de Motua del Municipio de Gameza, cuya descripción y linderos remite a la escritura 983 del 12-12-1941 otorgada en la Notaria Primera de Sogamoso y que aparece como anotación 1 del folio, documento que aparece inscrito así:

3

Radicación	SN	Del	30/12/1941
Doc	ESCRITURA 983	Del	12/12/1941
Oficina de Origen	NOTARIA 1.	De	SOGAMOSO
Valor		Estado	VALIDA
Especificación	ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES PARTICION	Naturaleza Jurídica	510
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	FRACICA ALCIRA - SE 095-200038064	<input type="checkbox"/> Participación
DE	FRACICA JOSE CUPERTINO - SE 095-200038047	<input type="checkbox"/> Participación
DE	FRACICA MARIA DE JESUS - SE 095-200038061	<input type="checkbox"/> Participación
DE	FRACICA MOISES - SE 095-200038053	<input type="checkbox"/> Participación
DE	FRACICA ROSALBINA - SE 095-200038060	<input type="checkbox"/> Participación
DE	FRACICA SILVANO - SE 095-200038056	<input type="checkbox"/> Participación
DE	GONZALEZ ANTONIA - SE 095-200038066	<input type="checkbox"/> Participación
DE	TINJACA CONCEPCION - SE 095-200038076	<input type="checkbox"/> Participación
DE	TINJACA MANUEL - SE 095-200038070	<input type="checkbox"/> Participación
A	FRACICA ADELINA - SE 095-200038063	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Como se puede deducir de la anotación anterior se trata de un acto de falsa tradición siendo este una compraventa de derechos y acciones y o derechos sucesorales (partición amigable) a favor de la señora ADELINA FRACICA este título, con posterioridad se realiza la sucesión de la señora FRACICA mediante escritura publica 1588 del 18 de junio de 1996 de la Notaria Segunda de Sogamoso documento que aparece inscrito así:

Anotación: N° 2 del Folio #095-83214

Radicación	1996-095-6-4729	Del	20/6/1996
Doc	ESCRITURA 1588	Del	18/6/1996
Oficina de Origen	NOTARIA 2.	De	SOGAMOSO
Valor	1,919,000	Estado	VALIDA
Especificación	ADJUDICAC. SUCESION DE CUERPO CIERTO TENIENDO SOLO DERECHO DE CUOTA	Naturaleza Jurídica	611
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	COMBITA JOSE - SE 095-200038110		Participación
DE	FRACICA DE COMBITA ADELINA - SE 095-200038106		Participación
A	COMBITA FRACICA JACINTO - CC 1057001	X	Participación
A	COMBITA FRACICA MANUEL - CC 4122073	X	Participación
A	COMBITA FRACICA SILVINO - CC 9514759	X	Participación
A	COMBITA FARACICA MARIA ROSA - CC 23594781	X	Participación

De esta anotación se puede concluir que en la misma se efectuó un acto sobre un derecho de cuota de dominio correspondiendo a una de las maneras de adquirir el mismo, siendo esta la sucesión por causa de muerte, lo que origina que con posterioridad uno de los adjudicatarios tratándose de **JACINTO COMBITA FRACICA** realice un acto de disposición de pleno dominio como se puede evidenciar:

4

Anotación: N° 3 del Folio #095-83214

Radicación	2005-095-6-7735	Del	28/10/2005
Doc	ESCRITURA 2007	Del	25/10/2005
Oficina de Origen	NOTARIA 2	De	SOGAMOSO
Valor	3,000,000	Estado	VALIDA
Especificación	COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA	Naturaleza Jurídica	0307
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	COMBITA FRACICA JACINTO - CC 1057001		Participación
A	COMBITA FARACICA MARIA ROSA - CC 23594781	X	Participación
A	FONSECA CARO ISIDRO - CC 1057074	X	Participación

La escritura publica 1588 del 18 de junio de 1996 de la Notaria Segunda de Sogamoso expresa:

"... PROCESO DE LIQUIDACION NOTARIAL DE LA SUCESION INTESTADA DE LOS CAUSANTES DELINA FRACICA DE COMBITA Y JOSE COMBITA. quienes fallecieron en el municipio de Gameza...PARTIDA PRIMERA: los derechos y acciones radicados sobre un lote de terreno, ubicado en el sitio del Alisal de la vereda de Motua del municipio de Gameza... lote de terreno que adquirió la causante ADELINA FARACICA, mediante escritura pública 983 de fecha 12 de diciembre de 1941 de la Notaria Primera

de Sogamoso terreno distinguido con el numero predial.... y con numero de matrícula inmobiliaria 095-0083214...”

Por lo transcrito se puede establecer que se incurrió en un error de registro en cuanto a la escritura pública 1588 del 18 de junio de 1996 de la Notaria Segunda de Sogamoso, toda vez que la misma versa sobre una sucesión de derechos y acciones y fue erróneamente calificada como una adjudicación en sucesión de un derecho de cuota.

Además de lo anterior es de anotar que la escritura pública 2007 del 25 de octubre de 2005 de la Notaria Segunda de Sogamoso registrada con posterioridad no puede corresponder a una venta de derecho de cuota por cuanto sus antecedentes versan sobre actos de falsa tradición y/o derechos y acciones, esto conforme al parágrafo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012 toda vez que el error en el registro de un título no crea derechos.

Es claro que nadie puede transferir más de lo que tiene y por lo tanto el señor COMBITA FRACICA JACINTO no puede comparecer disponiendo del Derecho de propiedad, posesión y dominio sobre el inmueble cuando este solo es titular de derechos y acciones sobre el mismo, tal y como se deduce de su título de adquisición, así se exprese en la escritura que la venta es el pleno dominio del inmueble; esta conclusión es respaldada por la sentencia de septiembre 2 de 1970 proferida por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil que señala:

*“Si quien dice enajenar el dominio pleno de un inmueble solo es dueño de la nuda propiedad o del usufructo, o solamente tiene derechos hereditarios que pueden estar o no vinculados a él, por el registro competente del respectivo título de enajenación, aunque expresamente se haya consignado en este que se transfiere el dominio pleno solo transfiere los derechos que tenga sobre la cosa entregada (art. 752 Código Civil), **pues nadie puede dar lo que no tiene**”.* **(Negrilla subrayada fuera de texto)**

Como se puede corroborar existe un error en el registro efectuado para la escritura 1588 del 18 de junio de 1996 de la Notaría Segunda de Sogamoso, tal como lo indica el

funcionario calificador en su estudio, inconsistencia que desembocó en la errónea inscripción de un título posterior que no puede corresponder a un acto de pleno dominio.

Basta esta simple explicación para denotar la existencia de un error en la inscripción efectuada por esta Oficina de Registro como en el folio de matrícula inmobiliaria No. 095-83214 (anotación 2), en relación con la escritura pública No. 1588 del 18 de junio de 1996 otorgada en la Notaría Segunda de Sogamoso, al publicitar un acto jurídico que no corresponde, puesto que se le dio calificación de pleno dominio cuando la situación real del inmueble y del mismo título es de **falsa tradición** toda vez que los derechos y acciones no corresponden a un modo de adquirir el dominio y los negocios jurídicos realizados con posterioridad no fueron tendientes a sanear la tradición del inmueble sino que en consecuencia de la primera anotación fueron formando una cadena de transferencias de derechos de cuota sobre pleno dominio que no le era correspondiente.

6

Frente al tema la jurisprudencia ha expresado:

*“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 transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad”. Sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015 con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa.*

Es importante señalar que el turno de calificación 2023-095-6-6316, en virtud del cual se generó la solicitud de calificación soporte de la presente actuación, corresponde a la escritura 1242 del 30 de junio de 2023 otorgada en la Notaría Primera de Sogamoso, en virtud de la cual el señor Silvino Combata Fracica, uno de los adjudicatarios en la

sucesión de José Combita y Adelina Fracica de Combita (registrada como anotación 2) realiza la venta de **los derechos y acciones** que le corresponda sobre el predio; es decir, el vendedor tiene claridad que únicamente es titular de ese tipo de derechos en el bien objeto de transacción.

Por todo lo anterior y para que el folio refleje la verdadera situación jurídica del predio, se debe proceder a la corrección del error en que se incurrió al momento de calificación y/o inscripción de los documentos, y ello se hace acorde con lo establecido en el artículo 59 de la ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) que señala:

“...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.” (negrilla fuera de texto)*

Por lo presentado por este despacho, se ordenará efectuar la correspondiente corrección del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-83214, dejándose las salvedades de ley correspondientes, con el objeto de que las anotaciones 2 y 3 de dicha matrícula exhiba su real situación jurídica.

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

8

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Modifíquese la especificación del acto jurídico de la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-83214 para que figure como tal “0601 ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN DERECHOS Y ACCIONES”, de acuerdo con la parte motiva de esta providencia. Déjese las salvedades respectivas.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modifíquese la especificación del acto jurídico de la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 095-83214 para que figure como tal “0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES”, de acuerdo con la parte motiva de esta providencia. Déjese las salvedades respectivas.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar el contenido de la presente a los señores SILVINO COMBITA FRACICA CC 9514759 (al correo electrónico pilarmesa1992@gmail.com), MANUEL COMBITA FRACICA C.C. 4122073, MARIA ROSA COMBITA FRACICA CC 23594781 e ISIDRO FONSECA CARO CC 1057074. 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.

9

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Sogamoso, a los siete (07) días del mes de marzo dos mil veinticuatro (2024).

EL REGISTRADOR


LUIS ALBERTO LEÓN MEJÍA