

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA**  
**RESOLUCION 040 DE 08 DE ABRIL DE 2024**  
**EXPEDIENTE NÚMERO 080-AA-2023-13**  
**SIR 2023-080-3-409**

**“POR EL CUAL SE DECIDE RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO  
APELACION EN CONTRA DE LA RESOLUCION 183 DE 2023 QUE DEFINIO  
ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA TENDIENTE A ESTABLECER LA REAL  
SITUACIÓN JURÍDICA DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 080-  
15614”**

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CIRCULO  
DE SANTA MARTA**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de la conferida por la ley 1579 de 1 de Octubre 2012, Ley 1437 de 2011, Decreto 2723 de 29 diciembre de 2014;

**ANTECEDENTES**

El día 17 de marzo de 2023, mediante turno de radicación Nro. 2023-080-1-23579, se solicitó la expedición de un certificado especial de pertenencia del folio de matrícula inmobiliaria 080-15614, el cual al ser estudiado por el funcionario encargado observa que dicho predio – al parecer- no refleja su verdadera realidad jurídica, toda vez que el título con base en el cual adquiere el causante señor **MANUEL CARRERA MACHADO** – presumiblemente- se carece de pleno dominio.

Conforme a lo anterior y en virtud del artículo 59 de nuevo Estatuto de Registro, ley 1579 de 2012, esta Oficina mediante auto calendado al 19 de abril del año en curso, adicionado mediante autos de fechas 02 de mayo y 05 de septiembre de la misma anualidad, decidió dar inicio a trámite administrativo que nos proponemos finalizar por medio del presente acto administrativo.

Para resolver el trámite administrativo que nos entretiene, se consideró:

“Ahora bien, el inicio de la presente actuación se dio por solicitud del funcionario encargado del antiguo sistema quien al realizar el estudio correspondiente para la expedición de un certificado especial para proceso de pertenencia (Rad. 2023-080-1-23579) advirtió que el predio no contaba con título de dominio completo y que la información que reflejaba el folio de matrícula No. 080-15614 fue producto de una corrección realizada mediante el turno de corrección No. 20006-080-3-922 del día 23 de noviembre de 2006 ; tal inconsistencia con la realidad se debe corregir, a efectos de que el folio de matrícula No. 080-15614 refleje su real situación jurídica, y cumpla de esta manera con la finalidad que le impone el art. 49 de la Ley 1579 de 2012; Así fue que revisando el documento con base en el cual se dio apertura a **Folio 080-15614 el día 16 de junio de 1986** (vigente del Decreto-ley 1260 de 1970), encontramos que consiste en la escritura pública No. 803 del 30 de octubre de 1961 otorgada en la Notaria 2ª. de Santa Marta (Libro 1, Tomo 3, Fls. 424, Partida 533 del 22-11-1961), por medio de la cual se realizó la compraventa de Gustavo Pinto en favor de Miguel Acevedo Sanmiguel, Luis Eduardo Restrepo y Luis Francisco Meza L; dentro del mismo documento se puede leer con perfecta claridad al establecer el título antecedente que el predio fue: “adquirido por posesión pacífica, según consta en las declaraciones de testigos que se protocolizan con esta escritura. Véase el libro número 2, tomo segundo de esta misma fecha.”

Tal documento señalado de constituirse como demostrativo del derecho de pleno derecho real de dominio, no es – ni era para el año 1961- apto para proceder a dar apertura a un folio de matrícula en el cual se refleje la existencia de derecho real de dominio.

Como se sabe, las protocolizaciones son documentos privados que no tienen las mismas características y alcances que tiene una escritura pública debidamente

radicada, extendida, autorizada y otorgada ante un Notario Público. (Instrucción Administrativa 25 de 2004 y Consulta 1702 de 14/07/2006 Supernotariado). En efecto, la protocolización no es más que un documento privado, y lo único que se busca es que este documento repose dentro de los archivos de la Notaria, sin que lo anterior implique cambio de la naturaleza jurídica de los documentos anexados a dicho protocolo, es decir, si se trata de un documento privado y se protocoliza seguirá siendo documento privado (arts. 56 y 57 Decreto 960-1970).

Corolario de lo anterior, debemos recordar el contenido de la Instrucción Administrativa 01 de 29 de abril de 2013 de la Supernotariado en donde expresamente se consagra la improcedencia antes mencionada— reza textualmente: “**no** procederá en ningún caso, la apertura de folio de matrícula, cuando los actos acabados de mencionar recaigan sobre derechos a título universal (enajenación de derechos y acciones, enajenación de gananciales) en transferencia de posesión o de derechos y acciones sobre posesión contenida en documento privado ...” (Subrayado fuera del texto).

Como puede verse, el documento privado por medio del cual se dio apertura al folio de matrícula inmobiliaria No. 080-15614 en el año de 1986- se reitera- **NO es- ni era- idóneo para proceder a la apertura del folio** de matrícula inmobiliaria al predio –presumiblemente baldío, en cuyo caso la apertura de matrícula inmobiliaria solo procedería por orden judicial Y/o administrativa proveniente del Distrito de Santa Marta (bienes urbanos), o de parte de INCORA-INCODER – hoy Agencia Nacional de Tierras- para bienes rurales.”

Como consecuencia de las razones de hecho y de derecho expuestas, esta Oficina ordeno realizar el cambio de la (x) que identifica al titular de derecho real de dominio

por la (i) que identifica al titular de dominio incompleto, variando así la situación jurídica real del predio identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 080-15614.

El día 17 de enero del año en curso, se notificó personalmente a uno de los “copropietarios” del predio, el doctor Antonio Castillo Becerra, quien formulo recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la resolución que definió la actuación; En síntesis, argumento el doctor Castillo Becerra: **i)** Que el bien es urbano y no es rural como allí aparece, por lo tanto no es menester vincular ni notificar a la Agencia Nacional de Tierras; **ii)** Quienes actualmente figura como “propietarios” ostentan la posesión desde el año 1991, adquiriéndola de manos del arquitecto Manuel Carrera Machado quien poseía el predio desde el año de 1966; **iii)** Se aduce violación al principio de legalidad, seguridad jurídica y se hace alusión a la sentencia SC3671-2019 con ponencia del Mag. Luis Armando Tolosa Villanueva, así mismo argumenta que la inscripción del título genera “fe pública” lo que hace presumir su exactitud e integridad; **iv)** continua diciendo que hay una posible manipulación del folio de matrícula inmobiliaria, por parte de esta oficina, al parecer ocurridos en los años de inscripción de los actos que les permitieron adquirir tanto a él como a los otros copropietarios el derecho de “dominio” que hasta la fecha aparece publicitado; así, el predio no puede estar bajo la presunción de baldío, pues la inscripción de la escritura 803 de 1961 de la notaria 2ª. de Santa Marta, lo convierte en bien vacante, es decir de propiedad privada pero sin dueño conocido; **v)** Finalmente, asevera que la ejecutoria y firmeza de la sentencia judicial que aprobó la adjudicación en sucesión del señor Manuel Carrera Machado, surtió efectos erga omnes y tiene efectos legales consolidados, siendo título idóneo y suficiente;

Reunidos como se encuentran los elementos materiales de prueba, y comoquiera que el recurso fue interpuesto oportunamente y con el lleno de los requisitos de ley, para resolver, este despacho,

### CONSIDERA

De antemano se abordara el estudio del asunto medular de la controversia que se desato por medio de la resolución objeto del presente recurso de reposición y en subsidio apelación, esto es, determinar si quienes actualmente figuran como propietarios del predio identificado con F.M.I. Nro.080-15614, ubicado en Gaira, Santa Marta, efectivamente tienen en su cabeza radicada tal calidad conforme las normas que rigen la materia, o no.

Sea lo primero recordar que nuestro sistema jurídico acogió la doctrina del título y el modo, requeridos para adquirir válida y legalmente derechos reales sobre los bienes inmuebles, por tal razón, el vendedor o tradente debe ostentar la titularidad del derecho que transfiere, y no podrá – por ende- transferir más de lo que tiene y, consecuentemente, quien adquiere no podrá adquirir más derechos de los que tiene el tradente, lo anterior no obedece al capricho de esta oficina, por el contrario, esta reafirmado por la doctrina y tiene su asidero legal, claro y preciso en el contenido del artículo 752 del Código Civil, que literalmente reza:

“ARTICULO 752. <TRADICION DE COSA AJENA>. Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición. “

Es incuestionable entonces que si el antecesor de quien hoy se reputa propietario, no lo era, no podía transmitir un derecho que no tenía y en consecuencia, el actual "propietario" tampoco tendrá tal condición, sin que la mera inscripción de un título – no constitutivo de dominio- como por ejemplo la aludida sentencia de fecha 11 de octubre de 1993 del Juzgado 10 Civil del Circuito de Barranquilla, tenga la fuerza legal para cambiar tal realidad, pues es fundamental que la tradición provenga del verdadero dueño.

El recurrente adjunta con su escrito prueba documental que corresponde a un proceso de declaración de pertenencia que adelanto la señora Rosa Esther Valencia Blanquillo, con el fin de obtener la titularidad del derecho de dominio sobre el predio de matrícula Nro. 080-15614, denominado "Monaco", con cabida aproximada de 28 hectáreas, es decir, el predio que acá nos ocupa; sin embargo, dentro de la misma foliatura reposa sentencia de fecha 03-12-1991, en la cual el Juzgado 2º. Civil del Circuito de Santa Marta, desestimo las pretensiones de la demanda, con lo cual la prueba aportada deviene ineficaz e inocua para los fines y efectos que se pretenden obtener mediante la interposición de este recurso.

Sentado lo anterior pasaremos a revisar la cadena traditicia del predio de matrícula No. 080-15614, partiendo de lo que dice el recurrente, referente a que son propietarios por cuanto desde el año de 1986 el predio refleja en todas sus anotaciones la existencia de derecho real de dominio que se distingue para efectos registrales y de publicidad con la (x).

Sin necesidad de hacer mayores elucubraciones ni razonamientos, es palmario y así esta publicitado, que el predio en su complementación señala los títulos de los antecesores a la inscripción de la sentencia de fecha 11-10-1983 emanada del Juzgado 10º. Civil del Circuito de Barranquilla, inscrita el día 16-06-1986 mediante turno 2447 (anotación Nro. 1), en donde se señaló como adjudicatarios dentro de la

sucesión del señor Manuel Carrera Machado, a los señores: Bertha Arango de Carrera, Raúl Fernando, Patricia, Edelmira, Manuel Carrera Arango, y Raúl Nicolás carrera Valencia.

Pues bien, dice la complementación del predio:

“1) POR ESC 311 JULIO 1/65 NOT. 2. STA MTA, REG DIC 23/66, MANUEL CARRERA MACHADO ADQUIRIO POR COMPRA A ACEVEDO SAN MIGUEL, MIGUEL, RESTREPO LUIS EDUARDO, MEZA LAGO LUIS FRANCISCO.”

Entonces, es menester determinar de dónde proviene el título de los señores que figuran como vendedores en favor del a la postre causante – Sr. Manuel Carrera Machado, con el fin de diagnosticar –con certeza- si en efecto se está frente a un derecho real de dominio o no. Para ello, Nos remitimos a los libros del antiguo sistema (es decir antes de la entrada en vigencia de la ley 1250 de 1970), y en el Libro 1, Tomo 3, Folio. 424, Partida 533, el día 22-11-1961, se encuentra la inscripción de la escritura pública No. 803 del 30-10-1961 otorgada en la Notaria 2ª. de Santa Marta, contentivo del contrato de compraventa del predio de 28 hectáreas, ubicado en Gaira, celebrado entre Gustavo Pinto y los señores Miguel Angel Acevedo San Miguel, Luis Eduardo Restrepo y Luis Francisco Meza Lago; en el acápite correspondiente al título antecedente dice expresamente la escritura en comento: **“TITULO adquirió por posesión pacífica, según consta en declaraciones de testigos que se protocolizan con esta escritura”**. (negrilla fuera del texto).

Corolario obligado de lo analizado y expuesto en párrafos precedentes, es el fracaso de lo pretendido por el recurrente, pues lo que se pretende es suponer que a partir de la inscripción de la sentencia del 11-10-1983 del Juzgado 10º. Civil del Circuito de Barranquilla, los herederos de Manuel Carrera Machado, adquirieron la condición

de dueños del predio, con todos los efectos legales que este se derivan, olvidando que el mentado derecho de propiedad no fue adquirido, por la simple razón de que el nombrado- Manuel Carrera Machado- nunca fue propietario dado que lo que este compro –mediante escritura pública 311 de 1965 Not 2ª.de Santa Marta- fue posesión, las misma que tenían sus antecesores en virtud de la escritura 803 de 1961 de la Notaria 2ª. de Santa Marta.

Así las cosas, para el rompimiento de la resolución 183 de 2023 proferida por esta Oficina, no es suficiente el descontento o manifestaciones de eventuales irregularidades cometidas hace más de 20 años, o la inaplicabilidad de la ley 1579 de 2012, motivo por el cual, este Despacho,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** la Resolución 183 del 27 de noviembre de 2023, mediante la cual finalizo actuación administrativa que involucra al predio de matrícula inmobiliaria No. 080-15614, por las razones expuestas en este proveído.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de apelación interpuesto como subsidiario, el cual se surtirá ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. ENVIASE por conducto de la Coordinación Jurídica de esta Oficina.

**TERCERO: COMUNICAR** el presente proveído por el medio más expedito al Dr. Antonio Castillo Becerra, apelante único y copropietario del predio, al correo electrónico: [atatur59@hotmail.com](mailto:atatur59@hotmail.com); a todos los demás interesados se les comunicara mediante aviso

**CUARTO:** Contra la presente Resolución no procede Recurso alguno.



**COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE,**  
Santa Marta, 08 de abril de 2024.



**MAURICIO ALVAREZ GOMEZ**  
Registrador Principal

